

Federführung: Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung **Datum:** 09.05.2022
Verfasser/in: Birgit Kieselmann **Az:** 621.41
Vorgang: 101/2014, 58/2015, 103/2015, 034/2016, 102/2021, 002/2022

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	17.05.2022	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.05.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg
 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung
 - Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und über die örtlichen Bauvorschriften

Beschlussvorschlag:

- Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungstabelle der Anlagen zu dieser Vorlage behandelt.
- Der Bebauungsplan und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg mit Stand vom 24. Mai 2022 werden gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ja nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in der Sitzung vom 29. Juni 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg gefasst.

In der Gemeinderatssitzung vom 22. Februar 2022 wurde dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der öffentlichen Beteiligung

a. Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 11. März 2022 bis 11. April 2022 statt.

Während dieser Zeit gingen Anregungen aus der Bürgerschaft ein, die beiliegend mit der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag dargestellt ist.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde die Abwägungstabelle anonymisiert. Eine Namensliste zu den einzelnen Stellungnahmen geht dem Gemeinderat als nichtöffentliche Anlage zu.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den Abwägungsvorschlägen.

b. Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 2)

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 24. Februar 2022 und Frist zum 11. April 2022.

Während dieser Zeit gingen Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und über die örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der Hinweise des Landratsamt Ludwigsburg (LRA) wurden nachfolgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

Rechtsplan:

- Hinweis Altlasten (Flurstück 134/7 und Flurstücke 372, 375 und 375/1) ergänzt.

Textteil:

- Seite 22, Hinweis C7 Altlasten ergänzt.

Vorliegend enthalten die Änderungen des Textteils und des Rechtsplans keinen neuen materiell-rechtlichen Regelungsgehalt, sondern nur redaktionelle Änderungen. Eine etwaige Beeinträchtigung Dritter wird dadurch nicht hervorgerufen. Eine erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist deshalb entbehrlich.

Unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bittet die Verwaltung den Bebauungsplan sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtliche Bauvorschriften „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg als jeweils selbstständige Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle vom 24. Mai 2022 (Anlage 1)
- Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ vom Büro ORplan aus Stuttgart, bestehend aus:
 - Rechtsplan vom 24. Mai 2022 (Anlage 2)
 - Textteil vom vom 24. Mai 2022 (Anlage 3)
 - Begründung vom 24. Mai 2022 (Anlage 4)
- Gebäude-Dokumentation zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ vom Büro ORplan aus Stuttgart vom Dezember 2021 (Anlage 5)
- Straßenansichten vom Büro ORplan aus Stuttgart vom Dezember 2021 (Anlage 6)
- Übersichtsbegehung Artenschutz, Stand Juni 2015 vom Büro Werkgruppe Grün aus Stuttgart (Anlage 7)
- Umweltbericht, Stand Oktober 2015 vom Büro Werkgruppe Grün aus Stuttgart (Anlage 8)
- Satzung Bebauungsplan (Anlage 9)
- Satzung Örtliche Bauvorschriften (Anlage 10)



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße

– 1. Änderung,

Stadtteil Hochberg

ABWÄGUNGSTABELLE

vom 24.05.2022

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger
öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung vom 11. März 2022 bis 11. April 2022

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

und der

**Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.02.2022 und Frist bis 11.04.2022**

(gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Träger	Antwort	Anregung
1	Regierungspräsidium Stuttgart	28.03.2022	-
2	Landratsamt Ludwigsburg	04.04.2022	s.u. (Hinweis Altlasten)
3	Verband Region Stuttgart	30.03.2022	-
4	Industrie- und Handelskammer, Ludwigsburg	11.04.2022	-
5	Handwerkskammer Stuttgart	01.03.2022	-
6	Polizeidirektion Ludwigsburg	07.04.2022	-
7	Netze BW	31.03.2022	-
8	Syna GmbH	25.03.2022	-
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.03.2022	-

Die Öffentlichkeit hat folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Öffentlichkeit	Antwort	Anregung
Ö1	...	31.03.2022	Einspruch
Ö2	...	04.04.2022 05.04.2022 08.04.2022	Einspruch, Aufnahme Grundstück in Geltungsbereich
Ö3	...	11.04.2022	Einspruch, Firsthöhen

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung				
<p><u>Nr. 1</u></p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart Höhere Raumordnungsbehörde Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart</p> <p>28.03.2022</p>	<p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB. Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung des Entwicklungsgebots nicht, sondern setzt diese voraus. Sie ist Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass alle Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, wie sie im Bundesraumordnungsplan Hochwasser, im Landesentwicklungsplan 2002 und dem Regionalplan festgelegt sind, anzupassen sind. Ferner ist insbesondere § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <table border="0"> <tr> <td>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</td> <td>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</td> </tr> <tr> <td>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</td> <td>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</td> </tr> </table>	Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de	Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de	Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de	Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de	<p><i>Keine Anregungen oder Bedenken.</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird Rechnung getragen.</p> <p>Eine Mehrfertigung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans übersendet.</p>
Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de	Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de					
Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de	Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de					

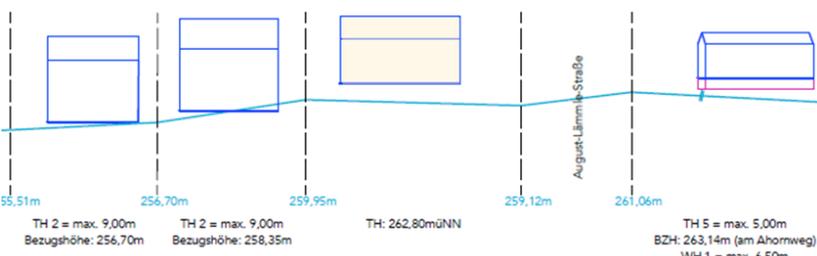
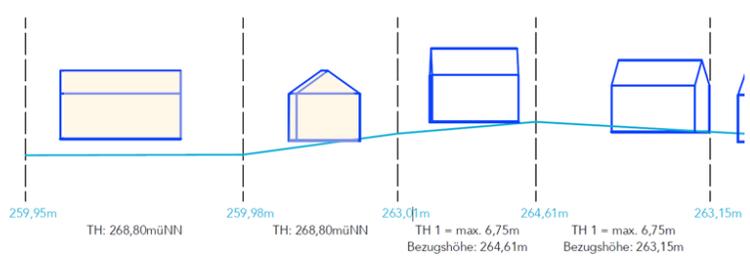
Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Nr. 2</u></p> <p>Landratsamt Ludwigsburg Gänsfußallee 8 71636 Ludwigsburg</p> <p>04.04.2022</p>	<p><u>I Naturschutz</u></p> <p>Die Ausführungen unter den Ziffern C 6 und C 8 zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zu den Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag sollten verbindlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese Festsetzungen ist mit den zahlreich nachgewiesenen Vogelarten im Gebiet begründet.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir um Mitteilung, ob die unter Ziffer A 14.2 genannten CEF-Maßnahmen zwischenzeitlich umgesetzt worden sind und fachgerecht unterhalten werden.</p> <p><u>II Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Starkregen</p> <p>Die Stadt Remseck a.N. erstellt in Kooperation mit dem Wasserverband Rems ein Starkregenrisikomanagement. Sofern zeitlich möglich, sollten die Erkenntnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Altlasten</p> <p>Im Planbereich liegen zwei altlastenrelevante Altstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die erste Fläche ist mit „Belassen - Entsorgungsrelevanz" bewertet und liegt auf dem Flurstück 134/7. Dieser Altstandort mit dem Flächennamen „Fa. Schuessler, Mechan. Werkstatt" und der Flächennummer 01150-000 wurde historisch erfasst. • Die zweite Fläche betrifft die Flurstücke 372, 375 und 375/1. Der Altstandort „Führunternehmen Maier, Haldenstr. 44" mit der Flächennummer 01115-000 erfasst. Die Fläche ist mit „Ausscheiden und Archivieren" bewertet und wird deshalb nicht mehr im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. <p>Bisher sind zu den Flächen keine Untersuchungen des Untergrunds be-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der vorliegenden Bebauungsplanänderungen werden nur einzelne Festsetzungen zu den Ausbaumöglichkeiten geändert, alle weiteren bleiben bestehen. Da dieses Gebiet bereits vollständig bebaut ist und sich innerhalb einer gewachsenen Ortslage befindet, wurde hier nicht die Notwendigkeit gesehen diese Hinweise verbindlich festzusetzen, bei einem Neubaugebiet am Übergang zur freien Landschaft würde dieser Sachverhalt anders aussehen und eine verbindliche Festsetzung erfolgen. Hier hat man sich auf notwenige Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der Dächer und der unbebauten Flächen beschränkt.</p> <p>Nach Sichtung der Unterlagen und Vorortüberprüfung wurden die 3 Nistkästen als CEF-Maßnahme noch nicht aufgehängt. Dieses wird jedoch nun umgehend nachgeholt, die neuen Nistkästen sind bereits bestellt und die CEF-Maßnahme wird in die Dokumentation der CEF-Maßnahmen der Stadt Remseck aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Starkregenrisikomanagement liegt noch nicht vor.</p> <p>Berücksichtigung. Der Sachverhalt wird als Hinweis in den Textteil sowie nachrichtlich in den Planteil aufgenommen.</p>

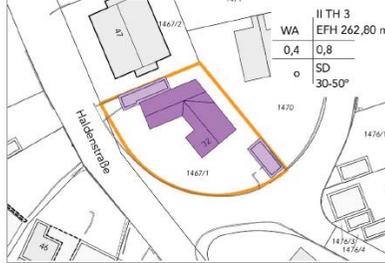
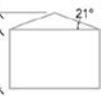
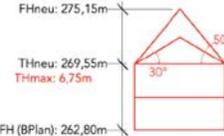
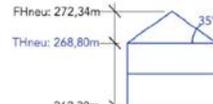
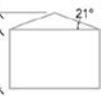
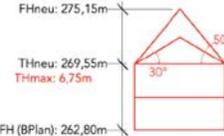
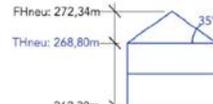
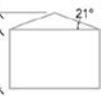
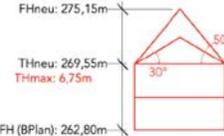
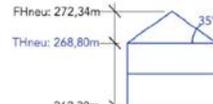
Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
	<p>kannt. Im Textteil sollte darauf hingewiesen werden, dass auf den genannten Flächen Untergrundverunreinigungen angetroffen werden können. Dementsprechend muss der Satz „Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.“ im Textteil gestrichen werden. Die altlastenrelevanten Flächen sollten im Planteil dargestellt werden.</p>	
<p><u>Nr. 3</u> Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart 30.03.2022</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanentwurf. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p><i>Keine Anregungen oder Bedenken.</i> Eine Mehrfertigung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans übersendet.</p>
<p><u>Nr. 4</u> Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Bezirkshammer Ludwigsburg Kurfürstenstraße 4 71636 Ludwigsburg 01.03.2022</p>	<p>zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Nr. 5</u> Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart 01.03.2022</p>	<p>vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Nach unserem Kenntnisstand sind gewerbliche Belange nicht tangiert, Anregungen oder Bedenken tragen wir nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Nr. 6</u></p> <p>Polizeidirektion Ludwigsburg Friedrich-Ebert-Straße 30 71638 Ludwigsburg</p> <p>07.04.2022</p>	<p>gegen den Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle- Straße“ im Ortsteil Hochberg bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik zu Beginn der Planung berücksichtigt wird, erhöht dies nach dem Einbau deutlich das Sicherheitsgefühl und ist gegenüber einer Nachrüstung günstiger und effektiver.</p> <p>Wir bitten Sie, im Rahmen der Ausführungsplanung auf das polizeiliche Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung aufmerksam zu machen. Dieses Angebot sollte wenn gewünscht im besten Fall bereits vor Errichtung der Gebäude wahrgenommen werden, um anschließend einen wirkamen Schutz vor Einbrüchen zu erreichen. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Kontaktdaten entsprechend weitergeben würden: Polizeipräsidium Ludwigsburg Referat Prävention Tel: 07141 – 18 8001 ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bitte wird entsprochen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird frühzeitig auf das polizeiliche Beratungsangebot hingewiesen.</p>
<p><u>Nr. 7</u></p> <p>Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart</p> <p>21.03.2022</p>	<p>vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplans zur Maßnahme im Betreff, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Für die Sparte Strom (Nieder- und Mittelspannung):</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von der Netze BW GmbH <u>keine</u> Stromleitungen (Nieder- und Mittelspannung) vorhan-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Träger Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
	<p>den oder derzeit geplant.</p> <p>Für die Sparte Gas (Mittel- und Niederdruck):</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von der Netze BW GmbH <u>keine</u> Versorgungsleitungen (Nieder- und Mitteldruck) vorhanden oder derzeit geplant.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13233, Fax: 0721 9142 1369, E-Mail: leitungs-auskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird an die Erschließungsplanung weitergeleitet.</p>
<p><u>Nr. 8</u></p> <p>Syna GmbH An der Mundelsheimer Straße 74385 Pleidelsheim</p> <p>25.02.2022</p>	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken.</p> <p>Die Strom- und Gasversorgung kann durch Erweiterung unserer bestehenden Anlagen sichergestellt werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebiet befinden sich Strom- und Gasversorgungsanlagen die durch die Syna GmbH betrieben werden.</p> <p>Die derzeitige Lage der Bestandsanlagen finden sie unter https://planauskunft.syna.de/planauskunft/.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Leitungen befinden sich in den bestehenden Straßen.</p>
<p><u>Nr. 9</u></p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Rosenbergstr. 59 74074 Heilbronn</p> <p>25.03.2022</p>	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Aus unserer Sicht sind Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

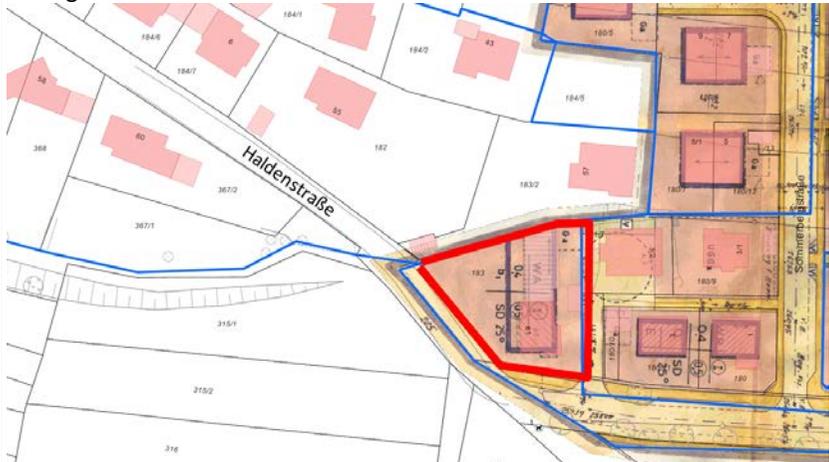
Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
<p>Nr. <u>Ö1</u></p> <p>[...]</p> <p>31.03.2022</p>	<p>als Eigentümer und Bewohner des Flst. 1467/1 nehmen wir wie folgt Stellung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ im Ortsteil Hochberg.</p> <p>Für unser Grundstück, das an die östliche Haldenstraße und die westliche August-Lämmle-Straße grenzt, sind individuelle Beschränkungen geplant. Und zwar so, dass unsere maximale Traufhöhe von beiden Seiten betrachtet ca. 1m tiefer wäre, als bei den angrenzenden, z.T. tiefer liegenden Grundstücken.</p> <p>Für die Haldenstraße gilt nach der geplanten Änderung THmax 9m. Für uns sollen 8,85m gelten. Damit wäre unsere max. TH 1m unter der des tiefer liegenden Nachbargebäudes.</p> <p>Für die August-Lämmle-Straße soll THmax 6,75m gelten. Bei der diesseitigen Bezugshöhe von 263m wären das 95cm mehr als die geplanten 268,8m. Wir sehen hier eine Benachteiligung im Vergleich zu den direkten Nachbargrundstücken und widersprechen der geplanten Änderung. Unsere Forderung lautet, dass zumindest die aktuell mögliche maximale Traufhöhe von 269,55m beibehalten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Anregung wird nicht berücksichtigt, an den getroffenen Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Nach Prüfung der festgesetzten Höhen ist die zulässige Traufhöhe für dieses Grundstück bei 268,80müNN, für das angrenzende Grundstück Haldenstr. 47, welches tiefer liegt, ist eine Traufhöhe von max. 267,35müNN zulässig, somit 1,45m niedriger. Das Grundstück Aug.-Lämmle-Str. 30 liegt deutlich höher (maßgeblich ist jeweils die Erschließungsstraße) sodass hier auch die maximale Traufhöhe um ca. 2,50m höher liegt.</p> <p>Da die Traufhöhe sich immer auf eine Bezugshöhe bezieht, ergibt sich somit für jedes Grundstück ein maximale Traufhöhe in müNN. Für die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden versucht Prinzipien für verschiedene Bereiche zu finden und diese anzuwenden, um die Festsetzungen nachvollziehen zu können. Für das genannte Grundstück im Kurvenbereich war es allerdings schwierig eines der anderen Prinzipien zu nehmen, hier wurde die Traufhöhe unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes direkt als maximale Höhe üNN festgesetzt. Die neu festgesetzte Traufhöhe orientiert sich dabei am aktuell geänderten Bestand, da sich die Höhe der Erschließungsstraße von 259,36müNN am untersten Flurstückseckpunkt und 263,11müNN am obersten Flurstückseckpunkt bewegt. Als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe wurde zudem ein Mittelwert von ca. 262,0m herangezogen, sodass eine Traufhöhe von 6,75m (entspricht TH1 der Nachbarbebauung) erzielt werden kann. In den Straßenabwicklungen sind die gewählten Gebäudehöhen gut ablesbar und die städtebauliche Einfügung zu erkennen.</p> <p>Die bisher gültigen Festsetzungen waren zum Teil unverhältnismäßig und führten zu ungewollten Nachverdichtungen, wie in der Stellungnahme auch vorgetragen. Daher wird die Reduzierung der Traufhöhe für dieses Grundstück als sinnvoll erachtet, eine Benachteiligung wird nicht gesehen. Wie in den Straßenabwicklungen dargestellt fügen die nun zulässigen Höhen sich sinnvoll in das Straßenbild ein.</p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
		<p style="text-align: center;">Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung</p>  <p> 55,51m 256,70m 259,95m 259,12m 261,06m TH 2 = max. 9,00m TH 2 = max. 9,00m TH: 262,80müNN TH 5 = max. 5,00m Bezugshöhe: 256,70m Bezugshöhe: 258,35m BZH: 263,14m (am Ahornweg) WH1 = max. 6,50m </p> <p> Haldenstraße 45 Haldenstraße 47 August-Lämmle-Straße 32 Arhornweg 2 Flurstück 1468 Flurstück 1467/1 von Haldenstraße aus von Haldenstr. aus Flurstück 1467/1 Flurstück 184/4 </p> <p style="text-align: center;">Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung</p>  <p> 259,95m 259,98m 263,01m 264,61m 263,15m TH: 268,80müNN TH: 268,80müNN TH 1 = max. 6,75m TH 1 = max. 6,75m Bezugshöhe: 264,61m Bezugshöhe: 263,15m </p> <p> August-Lämmle-Straße 32 August-Lämmle- August-Lämmle- August-Lämmle- Aug von Haldenstraße aus Straße 32 Straße 30 Straße 28 Flurstück 1467/1 Flurstück 1467/1 Flurstück 1470 Flurstück 1471 </p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung			
	<p>„Ziel war es, den Charakter des Plangebiets als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet zu erhalten und eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.“</p>	<p>AUGUST-LÄMMLER-STRASSE 32 FLURSTÜCK 1467/1</p>    <p>Schemaschnitt Bestand heute Schemaschnitt nach Bebauungsplan Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änd</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;"> <p>FH: 270,56m TH: 268,80m EFH (BPlan): 262,80m</p>  <p>21°</p> </td> <td style="width: 33%;"> <p>FHneu: 275,15m THneu: 269,55m THmax: 6,75m EFH (BPlan): 262,80m</p>  <p>30°</p> </td> <td style="width: 33%;"> <p>FHneu: 272,34m THneu: 268,80m 262,30m</p>  <p>35°</p> </td> </tr> </table>	<p>FH: 270,56m TH: 268,80m EFH (BPlan): 262,80m</p>  <p>21°</p>	<p>FHneu: 275,15m THneu: 269,55m THmax: 6,75m EFH (BPlan): 262,80m</p>  <p>30°</p>	<p>FHneu: 272,34m THneu: 268,80m 262,30m</p>  <p>35°</p>
<p>FH: 270,56m TH: 268,80m EFH (BPlan): 262,80m</p>  <p>21°</p>	<p>FHneu: 275,15m THneu: 269,55m THmax: 6,75m EFH (BPlan): 262,80m</p>  <p>30°</p>	<p>FHneu: 272,34m THneu: 268,80m 262,30m</p>  <p>35°</p>			

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Neubauten Haldenstr. 36 und Haldenstr. 47 zeigen sehr deutlich, dass dieses Ziel mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan nicht erreicht wird. Von großzügig kann angesichts der Ausnutzung der Grundstücke und der Bebauung der Haldenstr. 47 in nördliche Richtung nicht mehr gesprochen werden. Hier scheint keine Sonne mehr! =====></p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan stehen 2 Vollgeschosse. Im Juli 2015 hat der Verfasser des Bebauungsplans wiederholt öffentlich von „maximal 3 erscheinenden Geschossen“ gesprochen. Angesichts der vollständig oberhalb des Straßenniveaus liegenden Garage und dem mit großen Gauben ausgebauten, 5,60m hohen Dach erscheinen 4 Geschosse. Somit zeigt sich hier, dass der Bebauungsplan seine Ziele nicht erreicht.</p> <p>Auch dieses Gebäude dominiert die Nachbargebäude in einer Weise, die wir nicht mit „großzügig angelegt“ in Verbindung bringen. Beide Neubauten entsprechen nicht dem geänderten B-Plan. Haldenstraße 36 müsste mindestens 0,9m niedriger werden und Haldenstraße 47 um ganze 1,5m!</p> <p>Nachdem offensichtlich wurde, was mit dem aktuell gültigen Regelwerk möglich ist, wurde bei der Änderung genau hier an diesen beiden Gebäuden nachträglich nachgebessert. Direkte Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben diese geplanten Änderungen keine.</p> <p style="text-align: center;">HALDENSTRASSE 47</p>  <p style="text-align: center;">HALDENSTRASSE 36</p> 	<p>Insbesondere die kürzlich errichteten Gebäude haben gezeigt, dass die Festsetzungen im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu weit gefasst sind und eine übermäßige Nachverdichtung zulassen. Aus diesem Anlass wurde die Aufstellung der erneute Bebauungsplanänderung beschlossen mit dem Ziel, die bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die Ausbaumöglichkeiten bestehender Gebäude zu optimieren, um eine maßvolle Innentwicklung des Plangebiets zuzulassen. Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen), zu den Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitte.</p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
	<p>An anderen Stellen, an denen weitere Übertreibungen verhindert werden können, gehen die Änderungen des Bebauungsplans in die andere Richtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haldenstr. 50 TH +1,19m, FH +0,18m • Haldenstr. 46 TH + fast 1m. Bei einem Flachdach entspricht das einem 1m höheren Gebäude, das nach der Änderung möglich ist! <p>Wir haben uns nur die Grundstücke in unserer Nachbarschaft angeschaut. Durch die beiden geplanten Änderungen werden die Ziele des Bebauungsplans nicht erreicht.</p> <p>Wir fordern, dass bei den geplanten Änderungen keine weiteren Zugeständnisse und Verdichtungen ermöglicht werden.</p> <p>Fazit Die Ziele des Bebauungsplans von 2016 und der Änderung von 2022 werden wie folgt beschrieben: Der Charakter des Plangebiets als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet soll erhalten bleiben. Dieses Ziel wurde durch die im Jahr 2016 beschlossenen Regelungen nicht erreicht. Die nun geplanten Änderungen ermöglichen eine weitere Verdichtung und massivere Bebauung. Bitte überprüfen Sie anhand unserer Beispiele nochmals kritisch, ob durch die geplanten Änderungen die Ziele des Bebauungsplans wirklich erreicht werden!</p>	<p>Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, eine nachhaltige Innenentwicklung mit einer maßvollen Nachverdichtung zu erzielen.</p> <p>Die Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden so getroffen, dass auch für eine aufgelockerte Einzelhausbebauung eine Zweigeschossigkeit erzielt werden kann. Eine Erhöhung der Traufhöhe auf unter Berücksichtigung der Geländehöhen sowie der Reduzierung der maximalen Dachneigung führen unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu der gewünschten maßvollen Nachverdichtung. Da einige Gebäude im Bestand sehr niedrig errichtet sind, führt dies unter Umständen zwangsläufig zu einer möglichen Erhöhung der Gebäude (=maßvolle Nachverdichtung) und eine bisher freie Sicht kann versperrt, sowie Grundstücksbereiche auch mehr verschattet werden.</p> <p>Die Regelungen aus 2016 haben im Plangebiet eine viel größere Nachverdichtung ermöglicht. In der vorliegenden Änderung wurde jedes einzelne Grundstück untersucht. Die Gebäudedokumentation sowie die Straßenabwicklungen zeigen deutlich die Reduzierung der Festsetzung bei Beibehaltung des Zieles einer maßvollen Nachverdichtung.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, an den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird weiterhin festgehalten.</p>

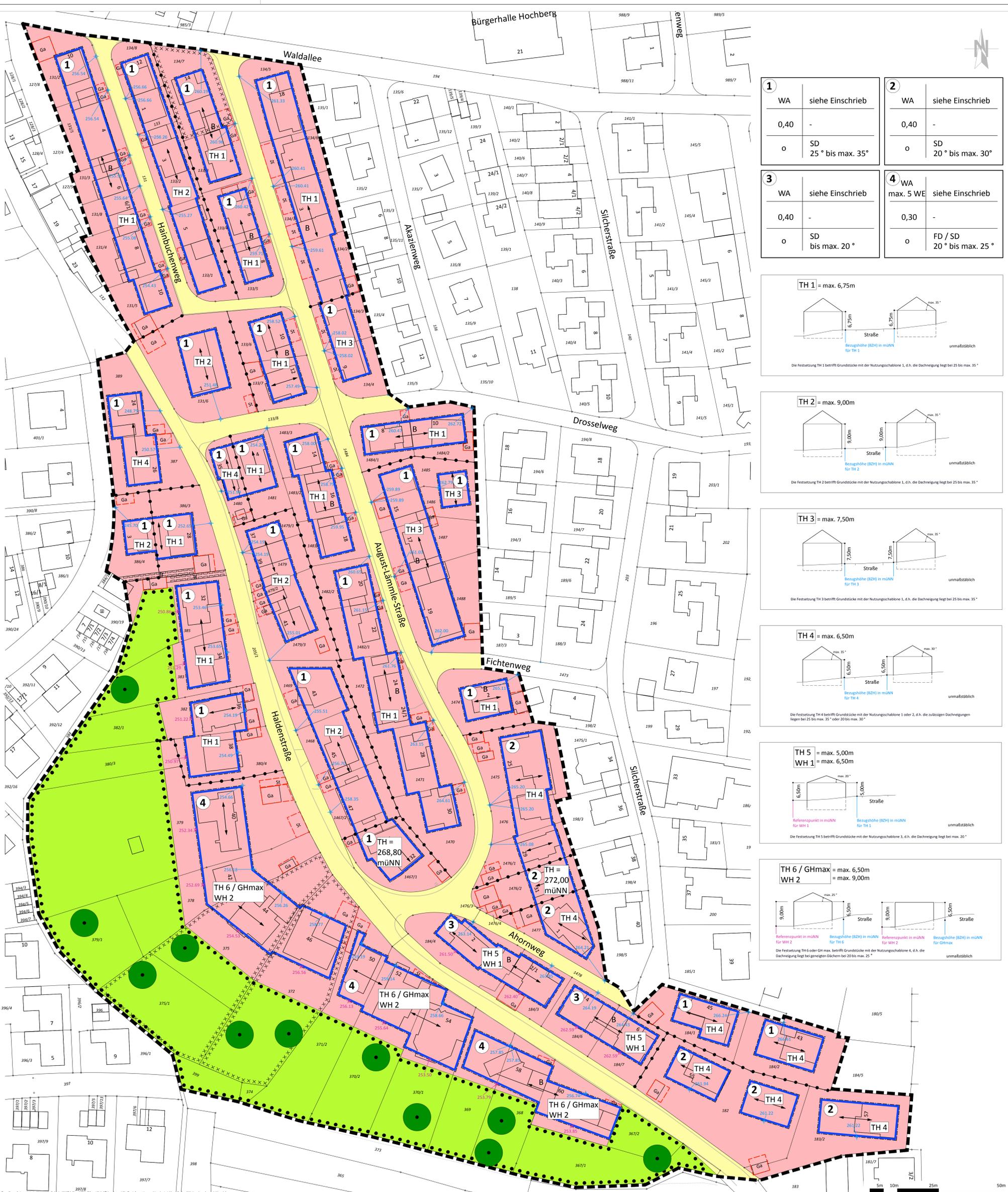
Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
<p>Nr. ÖZ</p> <p>[...]</p> <p>04.04.2022 05.04.2022 08.04.2022</p>	<p><u>Schreiben vom 04.04.2022</u></p> <p>Im Amtsblatt Nr. 9 vom 03.03.2022 haben Sie den Bebauungsplan für oben genanntes Gebiet veröffentlicht. Dabei ist mir aufgefallen, dass das Gebäude 71686 Remseck, Haldenstr. 61 nicht in den Bebauungsplan-Entwurf einbezogen wurde, obwohl die ganze Haldenstrasse darin enthalten ist.</p> <p>Das Gebäude 71686 Remseck, Haldenstrasse 61 steht vertieft zu den anderen Gebäuden und ist sehr geeignet für eine Verdichtungsmaßnahme, so wie es die Stadt Remseck beabsichtigt hat. Deshalb ist es für mich unverständlich, warum das Gebäude Haldenstr. 61 als einziges nicht in die Planung einbezogen wurde.</p> <p>Bitte, teilen sie mir die Gründe mit. Gleichzeitig möchte ich den Antrag stellen für die Aufnahme des Gebäudes Remseck, Haldenstr. 61 in den Bebauungsplan.</p> <p><u>Schreiben vom 05.04.2022</u></p> <p>ich beziehe mich auf die Besprechung mit Ihnen wegen oben genanntem Bebauungsplan. Dabei übergab ich Ihnen ein Schreiben mit Antrag auf Einbeziehung des Gebäudes Remseck, Haldenstr. 61. Ich übergebe Ihnen hiermit noch ein Foto, um die Lage des Gebäudes sichtlich zu machen. Bitte sind Sie so freundlich und geben es noch zu den Unterlagen vom 4. April 2022.</p>	<p>Der Antrag auf Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Am Geltungsbereich wird weiterhin festgehalten.</p> <p>Begründung: Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das genannte Grundstück befindet sich im rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungsplan „Östlich Silchertstraße I“, in Kraft getreten am 07.06.1973.</p>  <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für diesen Bereich ein Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss vor, eine Erhöhung des Gebäudes um einen Kniestock für einen Dachausbau als nicht Vollgeschoss ist möglich. Die Aufnahme des einen Grundstücks in den vorliegenden Geltungsbereich, führt zu einer Ungleichbehandlung der angrenzenden ebenfalls nicht einbezogenen Grundstücke – bei einer Aufnahme müsste zwangsläufig der gesamte Bebauungsplan geprüft und ggf. geändert werden.</p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
	 <p><i>Foto zum Schreiben v. 5.4.2022 an Stadt Remseck Beh. Bebauung Haldenstr./August-Lämmle-Str.</i></p> <p><u>E-Mail vom 08.04.2022:</u> Antrag für Bebauung Remseck, Haldenstr./August-Lämmle-Str.</p> <p>am 7. April 2022 habe ich noch ein Foto zur Ansicht der Lage des Gebäudes Remseck, Haldenstrasse 61 nachgereicht.</p> <p>Jetzt ist mir noch eingefallen, dass Sie mir bei meinem persönlichen Gespräch mit Ihnen am 4. April 2022 einen Plan gezeigt haben auf dem die Lage des jetzigen Gebäudes zu sehen ist. Auf diesem war aber nicht die ganze Länge des Hauses ersichtlich. Diese beträgt von Nord nach Süd 30 m. Dies in gleicher Höhe. Eine höhere Bebauung zumindest des nördlichen Teils würde sich gut ins Gesamtbild der vorhandenen Bebauung einfügen.</p> <p>Ich bitte Sie, diese E-Mail noch meinem Antrag zuzufügen.</p>	<p>Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht alle Festsetzungen neu getroffen werden, sondern nur einzelne Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches geändert werden, die anderen ihre Gültigkeit beibehalten, würde dies zu Verfahrensfehlern führen.</p> <p>Sollte ein konkrete Bauabsicht vorliegen, so können in diesem Zuge mögliche Verfahren oder ggf. Befreiungen zur Umsetzung geprüft werden, sofern die Bauvoranfrage städtebaulich zu einer maßvollen Nachverdichtung führt und gewünscht ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Katasterkarte entspricht dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster.</p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
<p>Nr. <u>Ö3</u></p> <p>[...]</p> <p>11.04.2022</p>	<p><u>Niederschrift der mündlichen Stellungnahme vom 11.04.2022:</u> Herr [...] gibt am 11.04.2022 um ca. 12:15 Uhr im Rathaus folgende mündliche Stellungnahme zur Niederschrift: Herr [...] erhebt Einspruch zu den neuen möglichen Firsthöhen in einigen Bereichen des Bebauungsplanes. Er ist Anwohner des Grundstücks Silcherstraße 38.</p> <p><u>Seine Begründung:</u> Die westlich gelegenen Grundstücke (Fichtenweg 2, August-Lämmle-Str. 25, 29, 31, Ahornweg 1) sind als Einfamilienhäuser eng bebaut mit je einer Wohneinheit und entsprechen mit ihrem kleingliedrigen Charakter der Bebauung der östlich gelegenen Einfamilienhäuser der Silcherstraße. Es besteht für diesen kleinen Abschnitt städtebaulich kein Zusammenhang zu dem vom Geschosswohnungsbau geprägten Bereich zwischen Waldallee, Hainbuchen- und Fichtenweg und dem nördlichen Teil der August-Lämmle-Straße und Haldenstraße. Das Ziel der Bebauungsplanänderung zu einer maßvollen Nachverdichtung vorrangig durch Dachausbauten wird ausdrücklich begrüßt, allerdings sind auf Grund der engen Bebauung der vorgenannten Grundstücke die neuen möglichen Firsthöhen zu hoch angesetzt. Durch die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan erhöhen sich die Firsthöhen in der westlichen Nachbarschaft im Vergleich zum Bestand um 2,69m (Fichtenweg 2), um 2,34m August-Lämmle-Straße 25, um 1,40m (Nr. 29), um 1,75m (Nr. 31) und insbesondere um 2,25m im Ahornweg 1 (siehe beigefügten Lageplan). Dies würde als städtebauliche Zäsur wahrgenommen werden und keinen harmonischen Übergang zur Bebauung an der Silcherstraße bilden. Es wird beantragt, die bestehenden Firsthöhen zu übernehmen mit maximaler Erhöhung um + 1,00 m.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung. Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen, die genannten Gebäudehöhen wurden geprüft, an den bisherigen Festsetzung wird jedoch weiterhin festgehalten.</p> <p>Begründung: Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass auch für eine aufgelockerte Einzelhausbebauung eine Zweigeschossigkeit erzielt werden kann. Eine Erhöhung der Traufhöhe auf 6,50m im genannten Bereich unter Berücksichtigung der Geländehöhen sowie der Reduzierung der maximalen Dachneigung führen unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu der gewünschten maßvollen Nachverdichtung. Da einige Gebäude im Bestand sehr niedrig errichtet sind, führt dies unter Umständen zwangsläufig zu einer möglichen Erhöhung der Gebäude und eine bisher freie Sicht könnte versperrt, sowie Grundstücksbereiche könnten auch mehr verschattet werden. Jedoch sind die Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung so gewählt, dass diese ggf. auftretenden Einschränkungen möglichst gering und zumutbar sind und unter Beachtung der gesetzten Planungsziele (maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum) abgewogen werden können.</p> <p>Da die Firsthöhen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, und die maximalen Traufhöhen verbindlich und regulierend sind, ist eine Argumentation über die Firsthöhen irreführend, da diese sich aus der gewählten Dachneigung sowie der Gebäudetiefe ergeben. Die Dachneigung ist wählbar je nach Bereich bis max. 20°, 25° oder maximal 35°, gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mit maximal 50° wurde hier bereits eine deutliche Reduzierung erreicht. Die Gebäudebreite wird in einigen Bereichen über die Baufenster mit einer Maximalen Tiefe von 12m reguliert, jedoch kann davon je nach Gebäudestellung abgewichen werden. So variiert die Firsthöhe und kann nicht als ausschlaggebende Größe zum Vergleich herangezogen werden. Daher werden in erster Linie die festgesetzten Traufhöhen aufgrund dieser Stellungnahme betrachtet und geprüft.</p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auch in anderen Bereichen kommt Herr [...] auf eine berechnete Firsthöhe von über 2m Erhöhung über Bestand. Auf den Grundstücken Silcherstraße 45 und 43 errechnet er sogar eine Erhöhung der Firsthöhe gegenüber Bestand um +4,91m und +5,46m - hier liegt sicher doch ein Fehler vor.</p> <p>Der Lageplan mit Eintragung der Erhöhungen der Firsthöhen Planung zu Bestand anbei.</p> <p>Abgesehen von den vorgenannten Gebäudehöhen spricht Herr [...] jedoch ein großes Lob aus für die Arbeit des Büros ORplan, welches die Unterlagen sehr gut und anschaulich aufgearbeitet haben. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird mit der Änderung eine sehr gute städtebauliche Qualität sichergestellt.</p>	<p>Auch ein Vergleich mit den Bestandshöhen der Gebäude ist an dieser Stelle nicht zweckdienlich. Es muss ein Vergleich zu den bestehenden bisher <u>möglichen</u> Gebäudehöhen / bisherigen Festsetzungen gezogen werden, denn dies wären die Höhen, die die Grundstücksbesitzer hätten derzeit bauen können. So wird zB in der August-Lämmle-Straße 25 eine Reduzierung der Traufhöhen von max. 274,05 auf 271,20 um knapp 3m erzielt! Die Firsthöhe rein rechnerisch um 5,50m reduziert. In der August-Lämmle-Str. 29 erfolgt eine planerische Reduzierung der Traufhöhe um 0,67m und der Firsthöhe um 3,14m, in der August-Lämmle-Str 31: Reduzierung TH um 0,25m und FH um 2,64 m, im Ahornweg 1: Reduzierung der TH um 3,0 m und FH um 5,52 m.</p> <p>Bei der möglichen Erhöhung der Gebäude in der Silcherstraße handelt es sich um keinen Fehler, die bisherigen Festsetzungen haben bisher nur ein eingeschossiges Gebäude zugelassen. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und auch im Sinne der heutigen Anforderungen an eine wirtschaftliche Bauweise möchte man auch diesen Grundstücksbesitzern die Möglichkeit geben, eine zweigeschossige Bebauung zu erreichen. Hier wird die Erhöhung der maximale Traufhöhe jeweils um 2,50m (=1 Geschoss) ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Öffentlichkeit Antwortschreiben	Vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
		



Planzeichenerklärung

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 13 bis 15 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
max. 5 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

TH _{max}	Höhe baulicher Anlagen: maximale Traufhöhe, maximale Gebäudehöhe	§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
WH _{max}	Höhe baulicher Anlagen: maximale Wandhöhe	§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Bezugshöhe in müNN im Gelände als Bezugshöhe der Trauf-/Gebäudehöhe
- Referenzpunkt in müNN im Gelände als Referenzpunkt der Wandhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
B	Baugrenze
B	Überschreitung der Baugrenze (s. Textteil)
→	Stellung der baulichen Anlagen/Hauptausrichtung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung
 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD	Satteldach
FD	Flachdach
25°/max. 35°	Dachneigung

Beispiel Nutzwertsschablone

WA	siehe Einschrieb
0,4	-
o	SD 25° bis max. 35°

Füllschema der Nutzwertsschablone

WA	siehe Einschrieb
0,4	-
o	SD 25° bis max. 35°

Verkehrsf lächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Gehweg, Fahrbahn

Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB

Erhalt von Einzelbäumen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit einer Altlastenverdachtsfläche belastet sind

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanVVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: 29.06.2021
 § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 08.07.2021
 § 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: 22.02.2022
 § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 03.03.2022
 § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 11.03.2022 - 11.04.2022
 Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
 § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
 § 74 Abs. 1 u. 7 LBO m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
 Remsek am Neckar, den

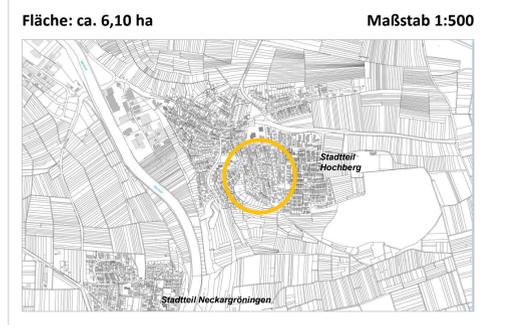
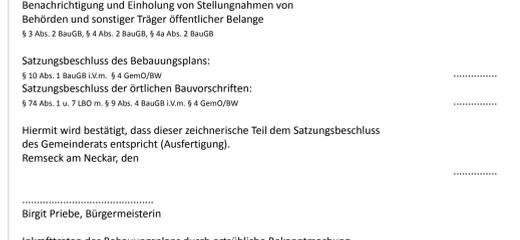
Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
 § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
 § 10 Abs. 3 BauGB

Planverfasser:
 Stadt Remsek am Neckar
 Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
 Marktplatz 1 71686 Remsek am Neckar
 Telefon: 07146 2809-0 info@remsek.de

Partnerfirma für Architekt und Städtebau mitB
 Röhle + Tröschler + Architekten
 Rosenbergstr. 20 70190 Stuttgart
 Tel 0711 9 25 75 0 Fax 0711 9 25 75 30
 Email post@rtpplan.de





Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

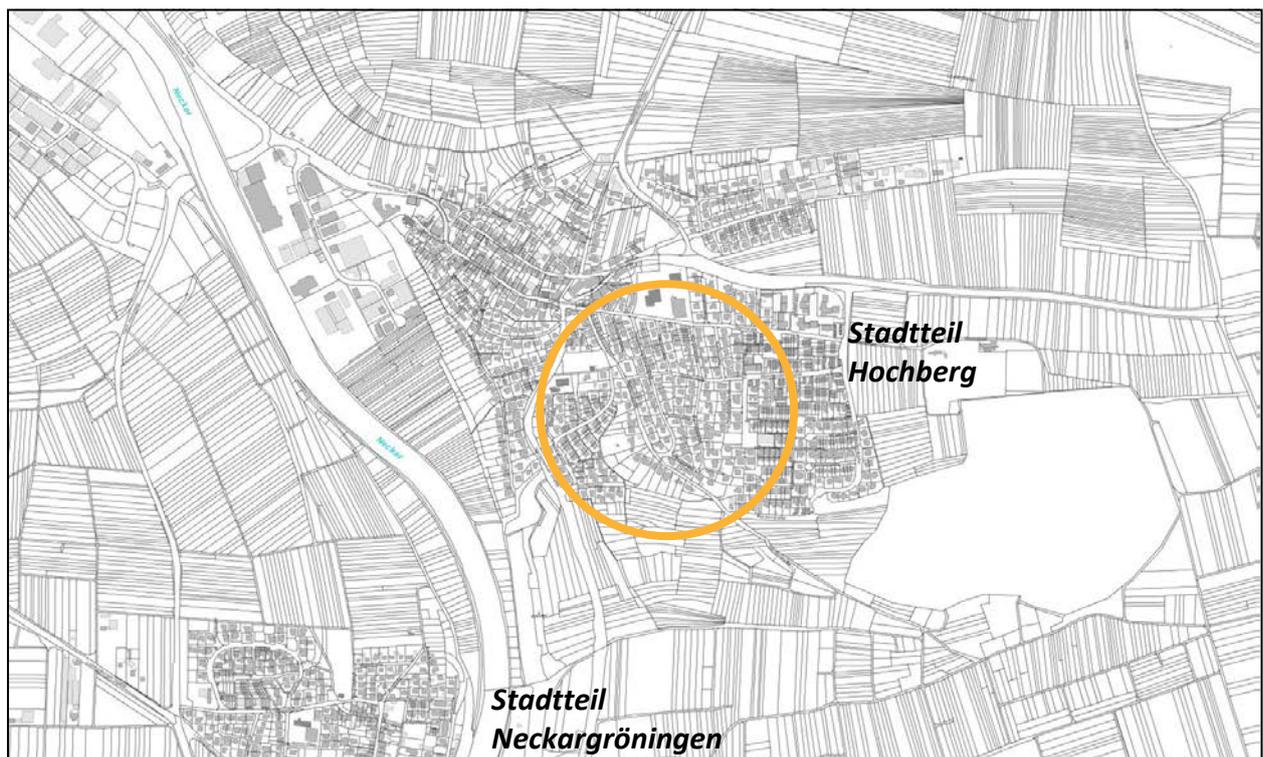
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Haldenstraße / August-Lämmle- Straße – 1. Änderung

Stadtteil Hochberg

TEXTTEIL

vom 24.05.2022





I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

II. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist

III. Anhang zum Bebauungsplan *

- *Pflanzliste*

IV. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 24.05.2022
- Gebäude-Dokumentation zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“, Büro ORplan, Stuttgart vom Dezember 2021
- Straßenansichten, Büro ORplan, Stuttgart vom Dezember 2021
- *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“, werkgruppe gruen, Stuttgart vom Oktober 2015*
- *Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Halden/August-Lämmle-Straße“, werkgruppe gruen, Stuttgart vom Juni 2015*

V. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Haldenstraße/ August-Lämmle-Straße“ rechtsverbindlich seit dem 31.03.2016, werden die nachfolgenden schwarz hervorgehobenen textlichen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ geändert.

Alle weiteren innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Diese sind * *grau und kursiv gekennzeichnet* und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

VI. Planverfasser:

ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rohn · Tritschler · Architekten
Rotenbergstraße 20 · 70190 Stuttgart · Tel 0711/925 75-0 Fax -30

Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0, info@remseck.de

Remseck am Neckar, den
.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 *Art der baulichen Nutzung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb–Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

A1.1 *WA – Allgemeines Wohngebiet*

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, hier nicht zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Bereich der Festsetzung südwestlich der Haldenstraße die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal fünf Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

A2 **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 *Grundflächenzahl*

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Traufhöhe (TH 1 bis 6)** in Verbindung mit einer **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhen** sind im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN an der straßenzugewandten Seite der Grundstücke festgesetzt. Die jeweils gültige Bezugshöhe ist in den einzelnen Baufenstern der Grundstücke festgeschrieben.

Die **maximale Traufhöhe (TH 1 bis 6)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Für die Grundstücke August-Lämmle-Straße 31 (Flst. 1476/2) und 32 (Flst. 1467/1) gilt eine maximale Traufhöhe in müNN. Sie wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

In gekennzeichneten Teilen des Plangebiets werden hangabwärts zusätzlich **maximal zulässige Wandhöhen (WH 1 bis 2) festgelegt**.

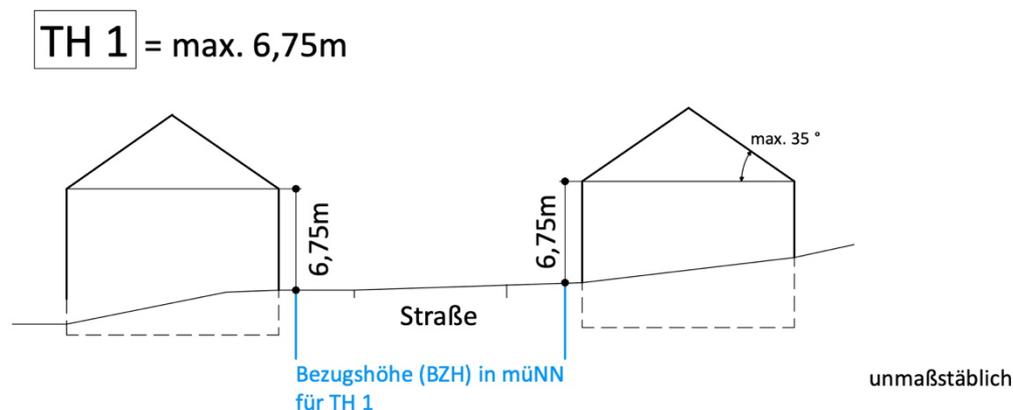
Diese werden für geneigte Dächer zwischen dem **talseitig** gelegenen **Referenzpunkt** (Bezugshöhe liegt am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Bei Flachdächern wird zwischen dem **talseitig** gelegenen **Referenzpunkt** (Bezugshöhe liegt am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und der Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

TH 1

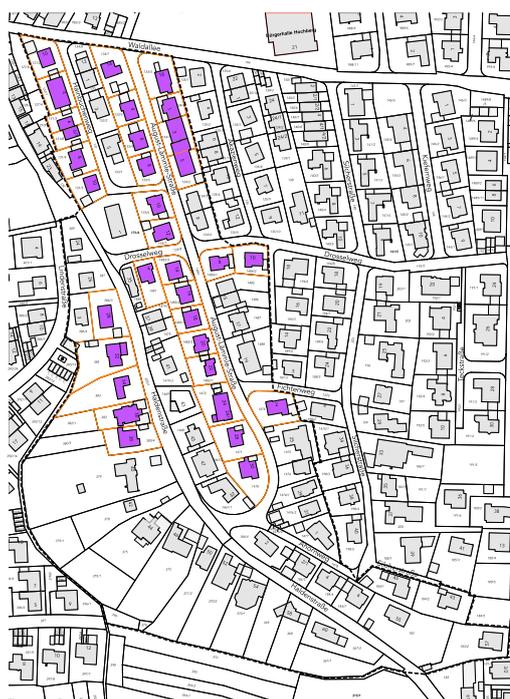
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,75 m**



Die Festsetzung TH 1 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 1 gilt für folgende Flurstücke:



August-Lämmle-Straße 1 (Flst. 134/6), 3 (Flst. 134/1), 5 (Flst. 134/2), 4 (Flst. 133/3), 6 (Flst. 133/4), 8 (Flst. 133/5), 10 (Flst. 133/6), 12 (Flst. 133/7), 14 (Flst. 1483/3), 16 (Flst. 1483/2), 18 (Flst. 1483/1), 20 (Flst. 1482/2), 22 (Flst. 1482/1), 24/24_1 (Flst. 1472), 28 (Flst. 1471), 30 (Flst. 1470);

Fichtenweg 2 (Flst. 1474);

Drosselweg 4 (Flst. 1481), 8 (Flst. 1484/1), 10 (Flst. 1484/2); **Fichtenweg** 2 (Flst. 1474);

Hainbuchenweg 4 (Flst. 131/1), 6 (Flst. 131/3), 6_1 (Flst. 131/8), 8 (Flst. 131/4), 10 (Flst. 131/5);

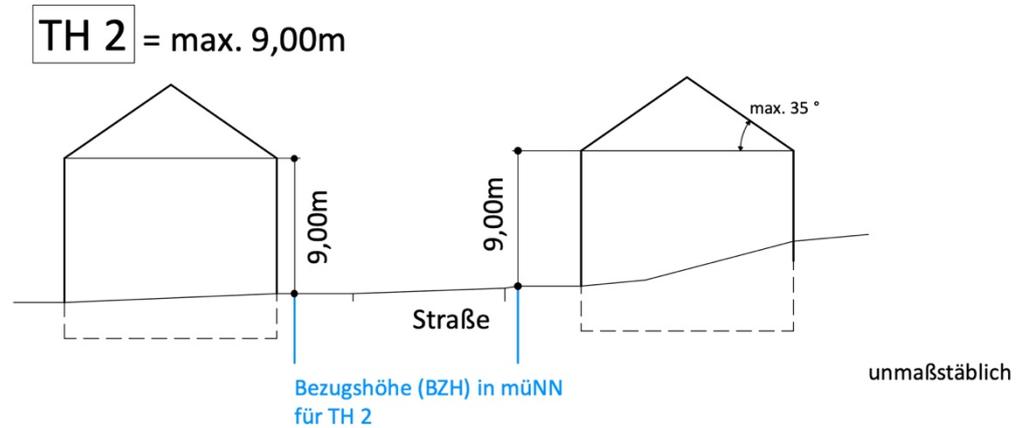
Haldenstraße 28 (Flst. 386/3), 32 (Flst. 385), 34 (Flst. 383), 36 (Flst. 382), 38 (Flst. 380/4);

Waldallee 10 (Flst. 131/2), 14 (Flst. 134/7), 18 (Flst. 134/5).

TH 2

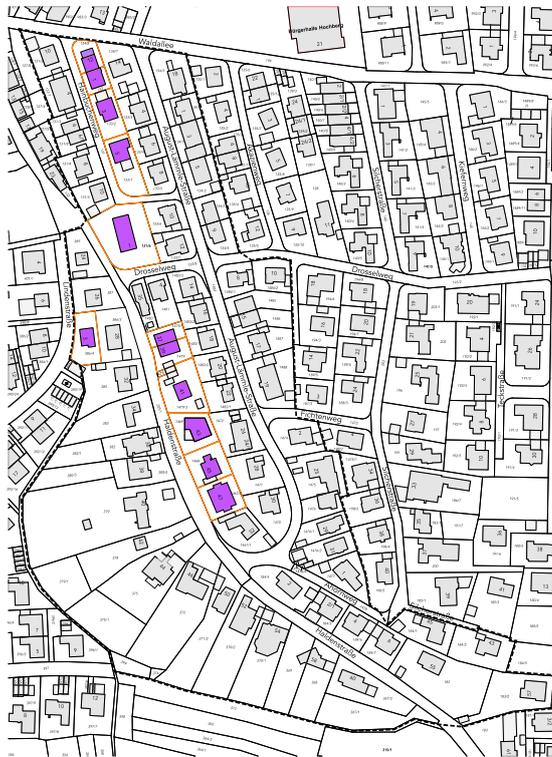
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 9,00 m**



Die Festsetzung TH 2 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35°.

TH 2 gilt für folgende Flurstücke:



Drosselweg 1 (Flst. 131/6);

Hainbuchenweg 1 (Flst. 133), 3 (Flst. 133/2), 5 (Flst. 133/1);

Haldenstraße 37 (Flst. 1479/1), 39 (Flst. 1479), 41 (Flst. 1479/3), 43 (Flst. 1469), 45 (Flst. 1468), 47 (Flst. 1467/2);

Lindenstraße 3 (Flst. 386/4);

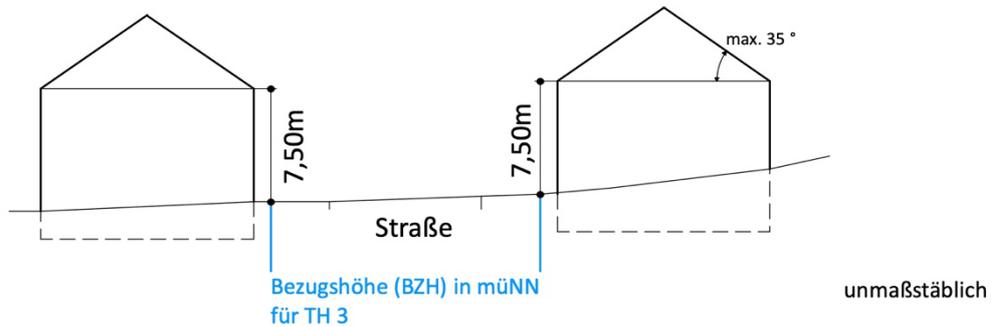
Waldallee 12 (Flst. 134/8).

TH 3

Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

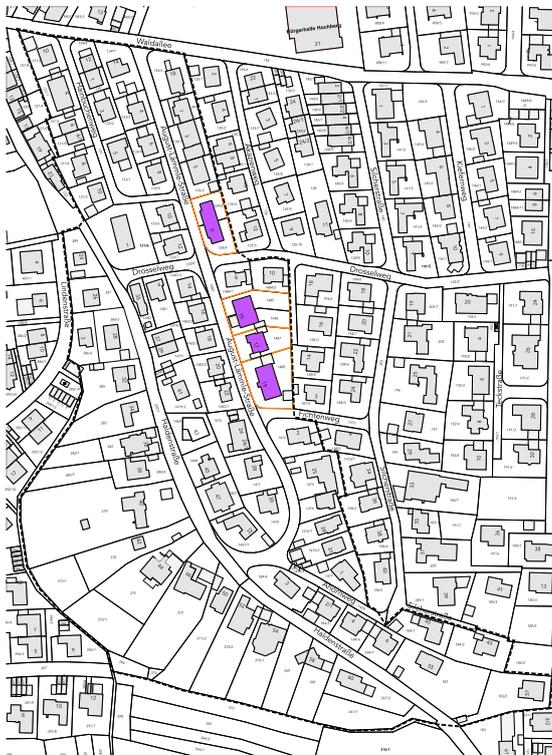
Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 7,50 m**

TH 3 = max. 7,50m



Die Festsetzung TH 3 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 3 gilt für folgende Flurstücke:



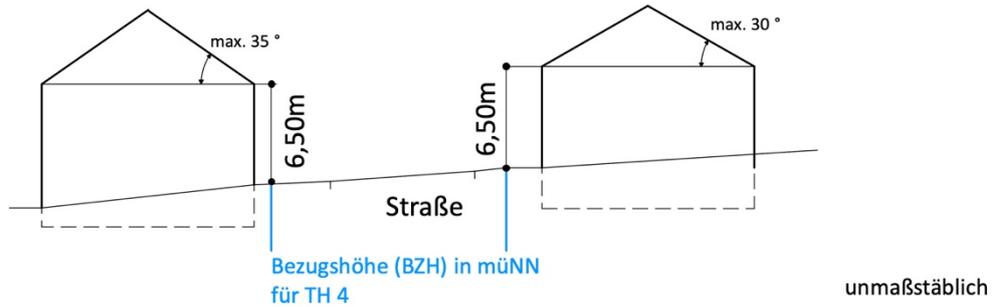
August-Lämmle-Straße 9 (Flst. 134/3, 134/4),
15 (Flst. 1485, 1486), 17 (Flst. 1487), 19 (Flst.
1488).

TH 4

Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

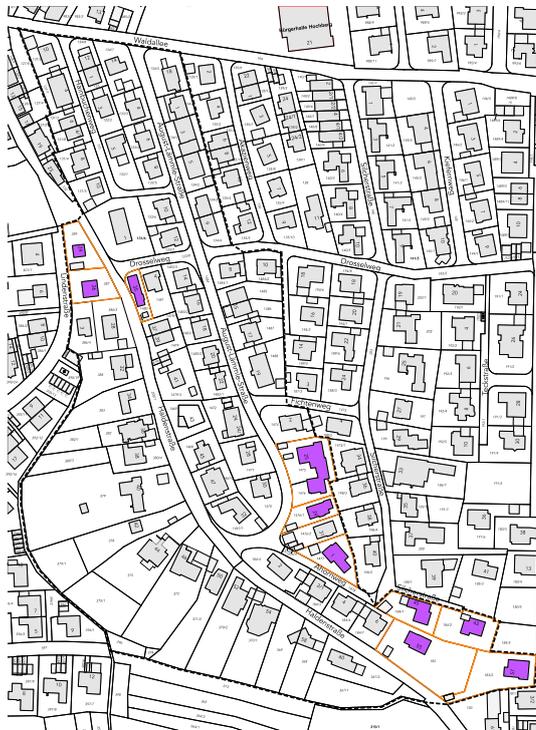
Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,50 m**

TH 4 = max. 6,50m



Die Festsetzung TH 4 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1 oder 2, d.h. die zulässigen Dachneigungen liegen bei 25 bis max. 35 ° oder 20 bis max. 30 °.

TH 4 gilt für folgende Flurstücke:



Ahornweg 1 (Flst. 1477);

August-Lämmle-Straße 25 (Flst. 1475, 1476), 29 (Flst. 1476/1);

Haldenstraße 24 (Flst. 389), 26 (Flst. 387), 35 (Flst. 1480), 55 (Flst. 182), 57 (Flst. 183/2);

Silcherstraße 43 (Flst. 184/2), 45 (Flst. 184/1).

TH 5 - WH 1

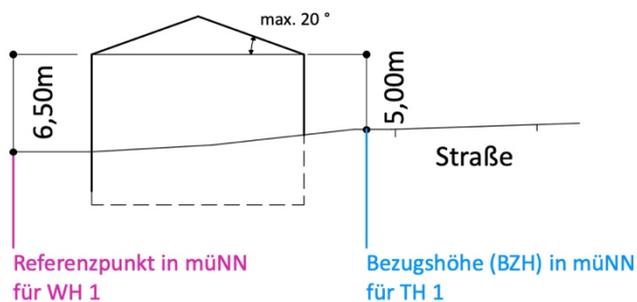
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 5,00 m**

Hangabwärts wird eine **maximal zulässige Wandhöhe (WH 1) festgelegt**. Diese wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,50 m**

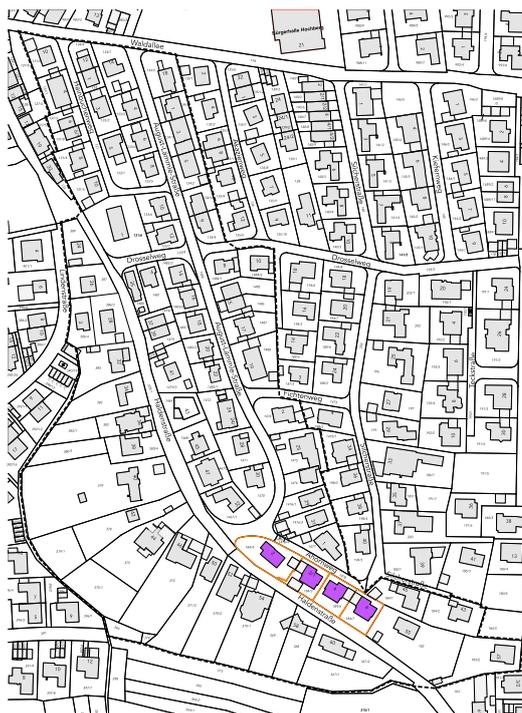
TH 5 = max. 5,00m
WH 1 = max. 6,50m



unmaßstäblich

Die Festsetzung TH 5 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 3, d.h. die Dachneigung liegt bei max. 20 °.

TH 5 – WH 1 gilt für folgende Flurstücke:



Ahornweg 2 (Flst. 184/4), 2_1 (Flst. 184/3), 4 (Flst. 184/6), 6 (Flst. 184/7).

TH 6 / GH max. – WH 2

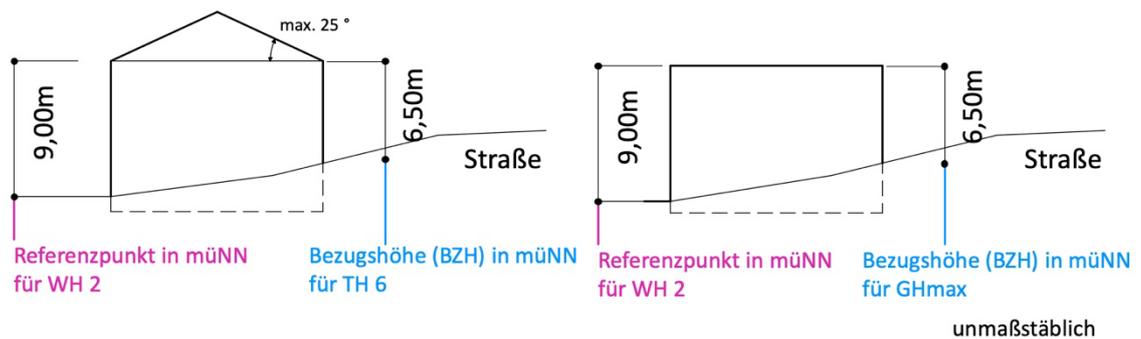
TH 6: Bei geneigten Dächern wird die festgesetzte Höhe gemessen von der Bezugshöhe (als Bezugshöhe müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,00 m**

GH max.: Bei Flachdächern wird die die festgesetzte Höhe gemessen von der Bezugshöhe (als Bezugshöhe müNN im Planeinschrieb) bis zur Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung. Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,00 m**

Hangabwärts wird eine **maximal zulässige Wandhöhe (WH 2) festgelegt**. Diese wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und bei geneigten Dächern zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

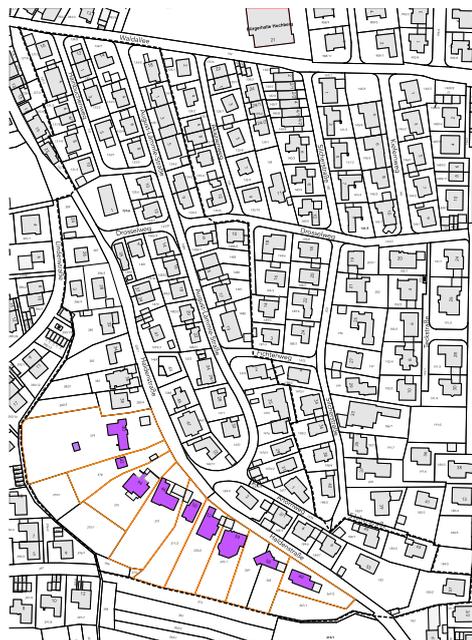
Bei Flachdächern wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und der Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 9,00 m**

TH 6 / GHmax = max. 6,50m
WH 2 = max. 9,00m



Die Festsetzung TH 6 oder GH max. betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 4, d.h. die Dachneigung liegt bei geneigten Dächern bei 20 bis max. 25 °.

TH 6 / GHmax. – WH 2 gilt für folgende Flurstücke:



Haldenstraße 40 (Flst. 379), **42** (Flst. 378), **44** (Flst. 375), **46** (Flst. 372), **50** (Flst. 371/1), **52** (Flst. 370/2), **54** (Flst. 370/1), **58** (Flst. 368, 369), **60** (Flst. 367/2).



A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

siehe Planeinschrieb-Nutzungsschablone

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

siehe Planeinschrieb

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist bei den mit **B** gekennzeichneten Baufenstern das Überschreiten der Baugrenze mit Balkonen, Wintergärten oder ähnlichen Anbauten auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Im Einzelnen dürfen die Vorbauten nicht tiefer als 3 m und nicht breiter als 5 m sein.

A5 Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb einer seitlichen Abstandsfläche sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können diese im Einvernehmen mit der Stadt Remseck a. Neckar auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

Wenn keine Flächen für Garagen/Stellplätze oder Carports festgesetzt sind, sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Grundstückszufahrten können ausnahmsweise auch als Stellplatzfläche genutzt werden. Da auch die Zufahrtsbreiten begrenzt sind und alle Oberflächen aus versickerungsfähigem Material bestehen müssen, wird die Versiegelung des Bodens zusätzlich minimiert.

Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen müssen vollständig mit Erde überdeckt sein; die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen. Pro Grundstück ist nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die maximale Zufahrtsbreite wird mit 6,00m festgesetzt. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus gewährt werden.

A6 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Pro Wohneinheit mit Gartennutzungsrecht ist (ausgenommen von zulässigen Garagen und Spielplätzen) nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes (Gerätehaus etc.) mit einer maximalen Kubatur von 20 cbm generell zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig; ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Fahrradabstellplätze, Müllsammelanlagen, Terrassenüberdachungen und Pergolen bis zu einer Grundfläche von 15 qm sowie unterirdische Nebenanlagen.



A7 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Bereich der Festsetzung südwestlich der Haldenstraße die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal fünf Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

A8 **Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrten zu privaten Erschließungsflächen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus gewährt und ein evtl. vorhandener Parkstreifen muss dafür unterbrochen werden.

A9 **Entwässerung des Gebiets**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im bestehenden Mischsystem.

Niederschlagswasser ist möglichst direkt zu versickern. Dafür sind befestigte Flächen auf den Bauplatzgrundstücken, wie z.B. Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

A9.1 **WRF 1 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Sickerpflaster**

Die Beläge von Zufahrten, Wegen, Plätzen und Kfz-Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. in Sickerpflaster oder Drainfugenpflaster. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standsicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

A9.2 **WRF 2 – Zisternen**

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Wird Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser benutzt (Toilettennutzung, Waschmaschine etc.) und dieses der öffentlichen Kanalisation zugeführt, ist die Brauchwassermenge über einen gesonderten Brauchwasserzähler zu erfassen.

A10 **Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

A11 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz zum Bestand zu dulden. Bei einem Böschungswinkel von 1:1,5 reicht die Aufschüttung oder Abgrabung maximal 1,15m von der Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück.



A12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den Flurstücken 385, 386/3, 386/4 ist ein **Leitungsrecht** Ir zugunsten des Entsorgungsträgers Entwässerung gesichert.

Im ausgewiesenen Trassenbereich ist jegliche Überbauung unzulässig.

A13 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind einer gärtnerischen Gestaltung und Begrünung zu unterziehen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

A14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es wird auf das Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar zurückgegriffen.

Die Ökopunkte sollen aus der Maßnahme „Rauhe Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.

A14.1 Artenschutzfachliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

V 1 - Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

V 2 - Erhalt Einzelbäume

Die nicht vorhabenbedingten in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

V 3 - Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten

Im Rahmen der Fällarbeiten bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden erfolgt eine weitere Nachsuche nach potenziellen Niststätten.

Gegebenenfalls vorgefundene Tiere sind durch sachkundige Personen zu bergen und fachgerecht zu versorgen.



Möglicherweise kann in Folge dieser Ergebnisse die Maßnahme CEF 1 in Ihrem Umfang reduziert werden.

A14.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place).

CEF 1 - Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet, außerhalb des als private Grünfläche festgelegten Bereiche, drei Bäume mit potenziellen Baumhöhlen verloren, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse – Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Die Nistkästen sind in Gehölzbereichen im näheren Umfeld (Landschaftsschutzgebiet) anzubringen, es gilt der Ansatz pro potenziellem Quartierbaum je ein Kasten für Vögel und Fledermäuse.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- *Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen*
- *die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen, bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern*
- *Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Nisthöhle 1 B*
- *Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Starenhöhle 3 S*
- *Anbringen von 1 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Fledermaushöhle 1 FD*

Die angebrachten Kästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhalten sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

CEF 2 - Anbringen von Vogelnistkästen - gebäudebewohnende Arten

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden durch Vögel und deren Bedeutung wird bei einer baulichen Veränderung oder einem Abriss der jeweiligen Gebäude die nachfolgend genannte Schutzmaßnahme erforderlich.



Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) an Gebäuden im Umfeld des jeweiligen Bauvorhabens:

- Anbringen von je 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP

Die angebrachten Kästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhalten sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

A15 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens **50%** der Dachflächen bei **flachen oder flach geneigten Dächern** mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit **geneigten Dächern** sind mindestens **50%** einer der beiden Hauptdachflächen mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

[Hinweis: die Festsetzung schließt die Festsetzung A9.3 Begrünung der Dächer nicht aus, eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist umsetzbar.]

A16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

A16.1 PFG 1 - Pflanzgebot "Private Grünflächen"

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind sowohl im Vorgarten- als auch im rückwärtigen Garten-Bereich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Pro Baugrundstück ist je angefangene 150 qm nicht überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern (siehe Pflanzliste).

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.



Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden (siehe Pflanzliste). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

A16.2 PFG 2 - Pflanzgebot "Extensive Dachbegrünung"

Flachdächer (0° - 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig (siehe Pflanzliste).

A16.3 PFG 3 - Pflanzgebot "Vorgartenfläche"

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der maßgeblichen Erschließungsstraße sowie dem Gebäude (Vorgartenflächen) sind zu mindestens 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen bis maximal 50% für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überbaut werden.

A16.4 PFB 1 - Pflanzbindung "Private Grünflächen"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFB 1 "Private Grünflächen" als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

"Erhalt Einzelbäume"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind mit dem Faktor 2 : 1 in Verbindung mit möglichen CEF Maßnahmen durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanz mit Ballen, entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise 9) auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

"Trockenmauern"

Die innerhalb der "Privaten Grünflächen" vorhandenen Trockenmauern und Terrassierungen aus Steinmauern sind als typisches, historisches Strukturelement sowie als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

"Gehölzkomplexe"

Die innerhalb der "Privaten Grünflächen" vorhandenen Gehölzkomplexe (teils artenreiche Gehölzriegel und Hecken) sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die im Sukzessionsstadium befindlichen Bereiche sind den Standortverhältnissen entsprechend landschaftsgerecht zu entwickeln.



B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 7 LBO

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B1.1 Dachform, Dachdeckung für Gebäude und Garagen

Dachform/-neigung und Dachdeckung

Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Als Material für die Dachdeckung ist eine Ziegel- oder Pfannendeckung oder eine nichtreflektierende Metalldacheindeckung bzw. gestalterisch gleichwertiges Material zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

Wenn auf dem Nachbargrundstück auf die Grenze gebaut wird (Doppelhäuser, Hausgruppen), ist an dieses Gebäude mit der gleichen Dachneigung und analoger Traufhöhe anzubauen. Dachform und Dacheindeckung sind dabei einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig. Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 25° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der Traufe (unteren Dachbegrenzung) mindestens 1,00 m, vom First mindestens 1,0 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m zwischen den Dachüberständen betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Summe der Gaubenlängen und Dacheinschnitte ist auf max. 50% der Firstlänge je Dachseite begrenzt.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens **2,0 m** hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind davon ausgenommen, hier muss kein Abstand zum Dachrand vorgesehen werden.



Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Bei Flachdächern darf die Höhe der Sonnenkollektoren maximal die Oberkante der Attika erreichen.

Garagen / Carports

Carports sind als Stahlkonstruktionen zu errichten. Die Eindeckung ist in Blech- oder Wellplatte, Stegplatte, Glas oder ähnlichen Materialien herzustellen.

Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Gebäudeaußenwände einheitlich zu gestalten.

Fassadenflächen ohne Öffnungen auf 10 lfdm sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die zu verwendeten Arten können der Artenliste entnommen werden.

Garagen / Carports / Nebenanlagen

Carports, Fahrradabstellanlagen bzw. Einhausungen für bewegliche Müllbehälter, die zu einem Grundstück bzw. zu einer Hausgruppe gehören, sind in jeweils gleichen Materialien auszuführen.

B2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe ist auf max. 0,5 m² begrenzt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Abfallbehältern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

B3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der maßgeblichen Erschließungsstraße sowie dem Gebäude (**Vorgartenflächen**) sind zu **mindestens 50 %** als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen bis **maximal 50%** für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überbaut werden.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (**Schottergärten**) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.



B3.2 Gestaltung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen

Wege auf den Grundstücken und private Stellplätze sind in versickerungsfähigen Belägen, z.B. als wassergebundene Decke, Drainfugenpflaster oder Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Bei der Wahl von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ist auch der Unterbau wasserdurchlässig auszuführen.

Zufahrten zu Tiefgaragen sind zu pflastern oder in Asphaltbeton auszuführen.

B3.3 Einfriedungen

Gegen öffentliche Straßen und Wege sind - sofern keine Stellplätze und Carports festgesetzt sind - Einfriedungen als

- freiwachsende oder geschnittene Hecken oder Staudenpflanzungen nach Artenliste bis zu einer Höhe von 1,40 m;
- Zäune bis maximal 1,20 m Höhe;
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, hinterpflanzt mit einer Hecke, Gesamthöhe max. 1,50 m

zulässig.

B3.4 Abstellflächen für Müllbehälter

Standplätze für bewegliche Müllbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

B4 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 37 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- 1 St/WE für Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche,
- 1,5 St/WE für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche,
- 2 St/WE für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einzel-, Doppel-, Reihen-, Ketten-, Leanhäuser).

B6 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegen öffentliche Straßen und Wege nur max. 0,75 m über oder unter bestehendem Gelände zulässig.

Im Bereich von zum Befahren geeigneten Flächen sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Fläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als **1,50 m** des natürlichen Geländeverlaufs sind innerhalb des Grundstücks nicht zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist im Planteil mittels Höhenangaben/ Höhenlinien ablesbar.



B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Wird Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser benutzt (Toilettennutzung, Waschmaschine etc.) und dieser der öffentlichen Kanalisation zugeführt, ist die Brauchwassermenge über einen gesonderten Brauchwasserzähler zu erfassen.

Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C1 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Auch Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C2 Trinkwasserschutz

Hinsichtlich der Einrichtung von Zisternen ist die Trinkwasserverordnung – TrinkwV2000 zu beachten. §13 regelt die Anzeigepflicht von Wasserentnahmestellen, die nicht für (Trink-) Wasserversorgungsanlagen für den menschlichen Gebrauch installiert werden. § 17 verlangt die Kennzeichnung von Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist.

C3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



C4 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wiederverwertung von Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).



Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Erdaushub

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg). Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere § 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

C5 Baumschutz

Während der Baumaßnahmen bestehen in Bezug auf das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher Gefahren u.a. durch Bodenverdichtung, Überfüllung, Versiegelungseffekte im Wurzelbereich, Abgrabung, Bodenverunreinigungen und erhöhte Salzzufuhr.

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun zu umgeben (Pflanzenschonbereich). Zu erhaltende Einzelbäume sind innerhalb des gesamten Kronenbereichs mit einem Maschendrahtzaun, Höhe 1,80m, vor Überfahrunge zu sichern (Baumschonbereich). Ist das Überfahren des Baumschonbereichs nicht zu vermeiden, ist innerhalb des Kronenbereichs eine 20 cm dicke Drainschicht aus Fluss-Sand einzubauen und mit Holzbohlen (Dicke mindestens 4,5 cm) oder Luftlandeblechen zu belegen. Nach Abschluss der Arbeiten ist diese Maßnahme wieder zu entfernen. Baumstämme sind gegen Quetschungen und Aufreißen der Rinde standfest mit Bohlen (Höhe 2,00 m) zu versehen. Zwischen der Verwahrung und dem Stamm muss ein Abstand von mindestens 10 cm bestehen, die Polsterung hat aus Gummiringen oder ähnlichem Material zu bestehen.

In den Schonbereichen darf grundsätzlich nicht gegraben werden. Ist eine Grabung nicht zu vermeiden, so darf innerhalb von 2,50 m von der Außenkante Stamm gemessen nur per Hand gegraben werden, ein Maschineneinsatz ist in diesem Bereich untersagt. Behindern stärkere Wurzeln eine Trasse, so ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Einzelfalllösung zu suchen. Beschädigte oder angefaulte Wurzelbahnen sind durch glattes Abtrennen einzukürzen und mit wundverschließenden und wachstumsfördernden Mitteln zu behandeln. Nach Abschluss der Grabungen sind wieder wasser- und luftdurchlässige Stoffe im Wurzelbereich einzubauen.

C6 Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdenden Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. LED-Leuchten, NAV-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen) – zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist



bedarfsorientiert und strahlt nur nach unten ab, ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

C7 Altlasten

Im Planbereich liegen zwei altlastenrelevante Altstandorte:

- Die erste Fläche ist mit „Belassen - Entsorgungsrelevanz" bewertet und liegt auf dem Flurstück 134/7. Dieser Altstandort mit dem Flächennamen „Fa. Schuessler, Mechan. Werkstatt" und der Flächennummer 01150-000 wurde historisch erfasst.
- Die zweite Fläche betrifft die Flurstücke 372, 375 und 375/1. Der Altstandort „Fuhrunternehmen Maier, Haldenstr. 44" mit der Flächennummer 01115-000 erfasst. Die Fläche ist mit „Ausscheiden und Archivieren" bewertet und wird deshalb nicht mehr im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Auf den genannten Flächen können Untergrundverunreinigungen angetroffen werden.

Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C8 Vermeidung von Gefahren für Tiere durch bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flugfähige Arten und Amphibien) vermieden werden.

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen den zu erwartenden Vogelschlag zu treffen. (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, SCHMID et al., 2012 https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag sind die Verwendung von flächendeckenden Folien (keine Vogelaufkleber) auf den Fensterflächen oder das Anbringen von Außenjalousien oder Fliegen- bzw. speziellen Vogelschutzgittern. Dagegen ist die Wirksamkeit von Vogelschutzglas (Ornilux) umstritten.

C9 Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.



D ANHANG Pflanzliste

Pflanzenliste 1 Bäume:

3 bzw. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14, 18-20 bzw. 20-25

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Lokaltypische Obst- und Wildobstsorten (Stammumfang 12-14)

Pflanzenliste 2 Sträucher:

2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche *	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Liguster *	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball *	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder *	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder *	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball *	<i>Viburnum lantana</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>

* nicht auf Kinderspielplätzen

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstaup, Schichthöhe 10 cm



Stauden:

<i>Dalmatiner Polster-Glockenblume</i>	<i>Campanula portenschlagiana</i>
<i>Hängepolster-Glockenblume</i>	<i>Campanula poscharskyana</i>
<i>Teppich-Hornkraut</i>	<i>Cerastium arvense</i>
<i>Karthäuser-Nelke</i>	<i>Dianthus carthusianorum</i>
<i>Teppich-Schleierkraut</i>	<i>Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'</i>
<i>Gewöhnliches Sonnenröschen</i>	<i>Helianthemum nummularium</i>
<i>Kleines Habichtskraut</i>	<i>Hieracium pilosella</i>
<i>Steinbrech-Felsennelke</i>	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
<i>Frühlings-Fingerkraut</i>	<i>Potentilla neumanniana</i>
<i>Großblütige Braunelle</i>	<i>Prunella grandiflora</i>
<i>Kleines Seifenkraut</i>	<i>Saponaria ocymoides</i>
<i>Illyrisches Bohnenkraut</i>	<i>Satureja montana ssp. illyrica</i>
<i>Trauben-Steinbrech</i>	<i>Saxifraga paniculata</i>
<i>Kleinasien-Sedum</i>	<i>Sedum lydium</i>
<i>Weißer Mauerpfeffer</i>	<i>Sedum album</i>
<i>Kamtschatka-Fetthenne</i>	<i>Sedum kamtschaticum</i>
<i>Tripmadam</i>	<i>Sedum reflexum</i>
<i>Milder Mauerpfeffer</i>	<i>Sedum sexangulare</i>
<i>Kaukasus-Fetthenne</i>	<i>Sedum spurium</i>
<i>Dachwurz-Hybriden</i>	<i>Sempervivum-Hybriden</i>
<i>Bressingham Thymian</i>	<i>Thymus doerferi Bressingham</i>
	<i>Seedling'</i>
<i>Kriechender Thymian</i>	<i>Thymus serpyllum</i>

Gräser:

<i>Blau-Schwingel</i>	<i>Festuca glauca</i>
<i>Stachel-Schwingel</i>	<i>Festuca punctoria</i>
<i>Blaugraues Schillergras</i>	<i>Koeleria glauca</i>

Zwiebel- Knollenpflanzen:

<i>Blau-Lauch</i>	<i>Allium caeruleum</i>
<i>Nickender Lauch</i>	<i>Allium cernuum</i>
<i>Gelber Lauch</i>	<i>Allium favum</i>
<i>Nickender Lauch</i>	<i>Allium nutans</i>
<i>Berg-Lauch</i>	<i>Allium senescens ssp. montanum</i>
<i>Kugel-Lauch</i>	<i>Allium sphaerocephalon</i>
<i>Kleine Bart-Iris in Sorten</i>	<i>Iris-Barbata-Nana in Sorten</i>

Kletterpflanzen

Nordseite:

<i>Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Schlingknöterich *</i>	<i>Polygonum aubertii</i>



Südseite:

*Baumwürger **

Wilder Wein

*Wilder Wein **

Celastrus orbiculatus

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Parthenocissus quinquefolia

Ost-/ Westseite:

*Feuergeißblatt **

Gemeine Waldrebe

*Hopfen **

*Jelängerjelierer **

*Schlingknöterich **

Lonicera x heckrottii

Clematis vitalba

Humulus lupulus

Lonicera caprifolium

Polygonum aubertii

** gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe*



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Haldenstraße / August-Lämmle- Straße – 1. Änderung

Stadtteil Hochberg

BEGRÜNDUNG

vom 24.05.2022





1 Planungsanlass

Der am 31. März 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ im Stadtteil Hochberg hatte das Ziel, das bis dato unübersichtliche und nur in Teilabschnitten entwickelte Planungsrecht des zwischen den 1950er und 1970er Jahren aufgesiedelten Gebietes durch eine einheitliche städtebauliche Ordnung neu zu regeln.

Ziel war es, den Charakter des Plangebiets als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet zu erhalten und eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wurden u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Des Weiteren wurden Aspekte wie die Stellplatzversorgung, die Nebenanlagen, die Einfriedungen und die Anlagen der Dach- und Oberflächenbewässerung rechtsverbindlich geregelt.

Ein weiterer wichtiger Punkt zur Wahrung des Siedlungscharakters lag auf der Regelung der Anzahl der Vollgeschosse sowie in Teilen der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Dies war darin begründet, dass viele Grundstücke in Hanglagen zu liegen kommen und so fernwirksam in Erscheinung treten. Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (wie z. B. die Dachneigungen) hatten das Ziel, dass bei ausgebauten Dachgeschossen weiterhin die vorgeschriebene Bauform des Satteldachs eindeutig als solches erkennbar ist.

Mittlerweile zeigt sich, dass im Plangebiet der Wunsch nach einer maßvollen Nachverdichtung vorrangig durch Dachausbauten besteht. Diese Entwicklung wird ausdrücklich begrüßt und zeigt, dass im Gebiet auf eine veränderte Nachfrage nach Wohnformen und Lebensstilen reagiert werden sollte.

Die zahlreichen Anfragen zeigen aber auch, dass die Ausbauoptionen der bestehenden Dächer zusätzlicher Regelungen bedürfen.

Die **1. Änderung des Bebauungsplans „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“** hat daher das Ziel, die bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die **Ausbaumöglichkeiten zu optimieren**, um eine maßvolle Innentwicklung des Plangebiets zuzulassen. Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen), zu den Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitte.

Zur Erläuterung und Prüfung der neuen Ausbaumöglichkeiten wurde eine Dokumentation erstellt, die jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und die Auswirkungen der Ausbaumöglichkeiten darstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, z.B. durch die Erweiterung von Baufenstern und/oder Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erfolgt ausdrücklich nicht. Es werden auch keine zusätzlichen Flächen erstmals überplant.

Ein weiterer Aspekt der 1. Änderung ist eine angemessene Reaktion auf die **Anforderungen des Klimawandels**. In diesem Zuge werden Regelungen für die Anlagen zur solaren Energienutzung ergänzend aufgenommen. Auch die Versiegelung im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird neu geregelt. Dies beinhaltet ein neues Pflanzgebot für die Vorgartenbereiche sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten“. Zur Wahrung der natürlichen Topographie sollen künftig auch Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken auf ein verträgliches Maß reduziert werden.



Dabei gilt es weiterhin, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Zudem soll diese **1. Änderung** des Bebauungsplans mit Blick auf ihre Umgebung weiterhin verträglich und bezogen auf die bereits vollzogenen Planänderungen nachvollziehbar sein.

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und verfolgt das Ziel der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird deshalb auf der Grundlage von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von weniger als 20.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich der **1. Änderung** des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,1 ha. Die nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche, d.h. der nach Grundflächenzahl errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt aber bei nur 1,6 ha.

Dies bedeutet, dass das §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB Anwendung findet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Verfassen eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange für die 1. Änderung hinreichend gewürdigt werden. Eine Erläuterung zu den Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter findet sich daher unter Punkt 8 der Begründung.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen und Kriterien für die Durchführung sind erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann daher angewandt werden.

Die Große Kreisstadt am Neckar hat am 29.06.2021 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ aufgestellt.



2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben ca. 26 600 Einwohner.

Die Stadt an den zwei Flüssen hat eine hohe Lebensqualität: einen hervorragenden öffentlichen Nahverkehr, ein gutes Vereinsangebot sowie viele Bildungseinrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche. Somit bietet die Stadt einen attraktiven Wohnort sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen, jeder Stadtteil hat Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule; alle weiterführenden Schularten sind ebenfalls in Remseck vertreten.

2.2 Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Landschaftsbild in Remseck am Neckar – der Stadt an zwei Flüssen – weist deutliche Unterschiede auf: zum einen eine naturbelassene Umgebung in den Remsauen oder im Zipfelbachtal als Naherholungsgebiet, zum anderen ein eher gleichförmiges Landschaftsbild zum Verdichtungsraum Ludwigsburg.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Hochberg und ist topografisch sehr bewegt. Der höchste Bereich im Osten liegt auf ca. 267 müNN, der Abschluss der Grünfläche im Westen auf ca. 234 müNN.

2.3 Vorhandene Nutzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet. Der Großteil des Plangebietes ist bebaut, im Westen ist ein Teilbereich als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen und Trockenmauern von Bebauung freizuhalten.

Nördlich angrenzend befinden sich mit der Bürgerhalle und der Schule Gemeinbedarfseinrichtungen, nach Osten und Westen schließen weitere Wohngebiete an. Im Süden befinden sich Grün- und Freiflächen.



Abbildung 1: Luftbild Auszug 2019, Quelle: Stadt Remseck am Neckar mit Geonline

2.4 Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Haldenstraße/August-Lämmle-Straße liegt im Ortsteil Hochberg.

Er ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Waldallee;
- im Osten durch die Grenzen der Bebauungspläne „Hochberg 7 Silcherstraße – Schwalbenweg – Drosselweg, Hochberg 9 östliche Schillerstraße, Hochberg 10 östliche Schillerstraße, Hochberg 13 Waldallee – Silcherstraße – Spatzenweg und Hochberg 17 Finkenweg“ der Stadt Remseck a. N.
- im Westen und Süden durch die Lindenstraße und einen öffentlichen Fußgänger-Weg.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 6,1 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

Flst. 131, Flst. 131/1, Flst. 131/2, Flst. 131/3, Flst. 131/4, Flst. 131/5, Flst. 131/6, Flst. 131/8, Flst. 133, Flst. 133/1, Flst. 133/2, Flst. 133/3, Flst. 133/4, Flst. 133/5, Flst. 133/6, Flst. 133/7, Flst. 133/8, Flst. 134/1, Flst. 134/2, Flst. 134/3, 134/4, Flst. 134/5, Flst. 134/6, Flst. 134/7, Flst. 134/8, Flst. 182, Flst. 183/2, Flst. 184/1, Flst. 184/2, Flst. 184/3, Flst. 184/4, Flst. 184/6, Flst. 184/7, Flst. 367/2, Flst. 368, Flst. 369, Flst. 370/1, Flst. 370/2, Flst. 371/1, Flst. 372, Flst. 375, Flst. 378, Flst. 379,



Flst. 380/4, Flst. 382, Flst. 383, Flst. 385, Flst. 386/3, Flst. 386/4, Flst. 387, Flst. 389,
Flst. 1467/1, Flst. 1467/2, Flst. 1468, Flst. 1469,
Flst. 1470, Flst. 1471, Flst. 1472, Flst. 1474, Flst. 1475, Flst. 1476, Flst. 1476/1, Flst. 1476/2, Flst.
1476/3, Flst. 1476/4, Flst. 1477, Flst. 1479, Flst. 1479/1, Flst. 1479/3,
Flst. 1480, Flst. 1481, Flst. 1482/1, Flst. 1482/2, Flst. 1483/1, Flst. 1483/2, Flst. 1483/3, Flst. 1484,
Flst. 1484/1, Flst. 1484/2, Flst. 1485, Flst. 1486, Flst. 1487, Flst. 1488,
Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:
Flst 193/2, Flst 205/1, Flst. 1478
Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3 Angaben zu übergeordneten und sonstigen berücksichtigenden Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009, stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen dar.

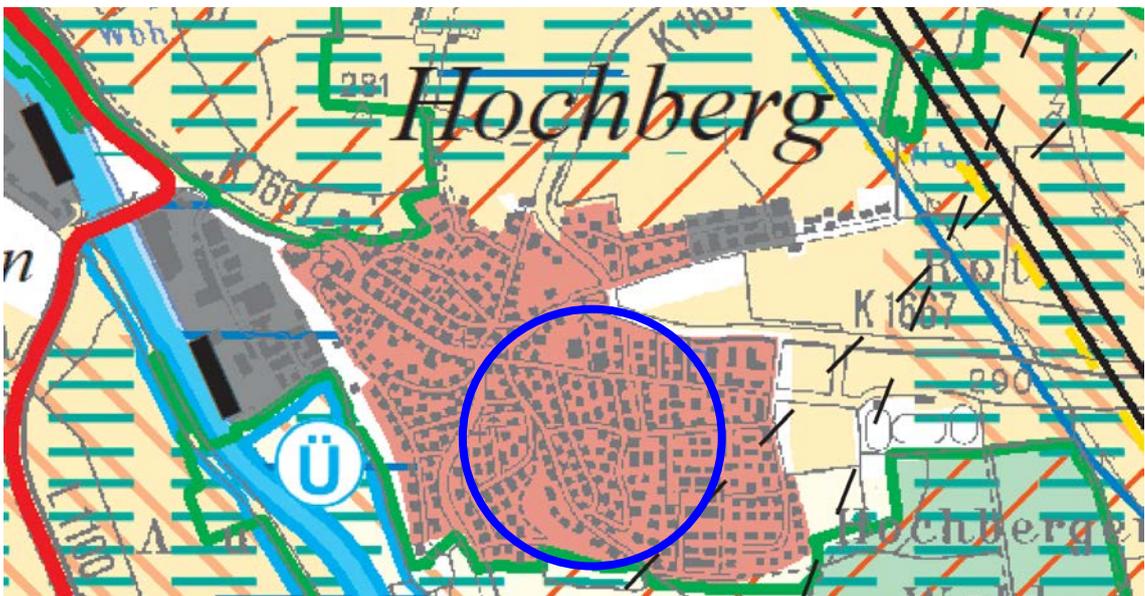


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07.2009, Verband Region Stuttgart mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

3.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Der "Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Remseck 2015" (rechtskräftig seit dem 23.02.2006) weist für den Geltungsbereich Wohnbaufläche Bestand aus. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

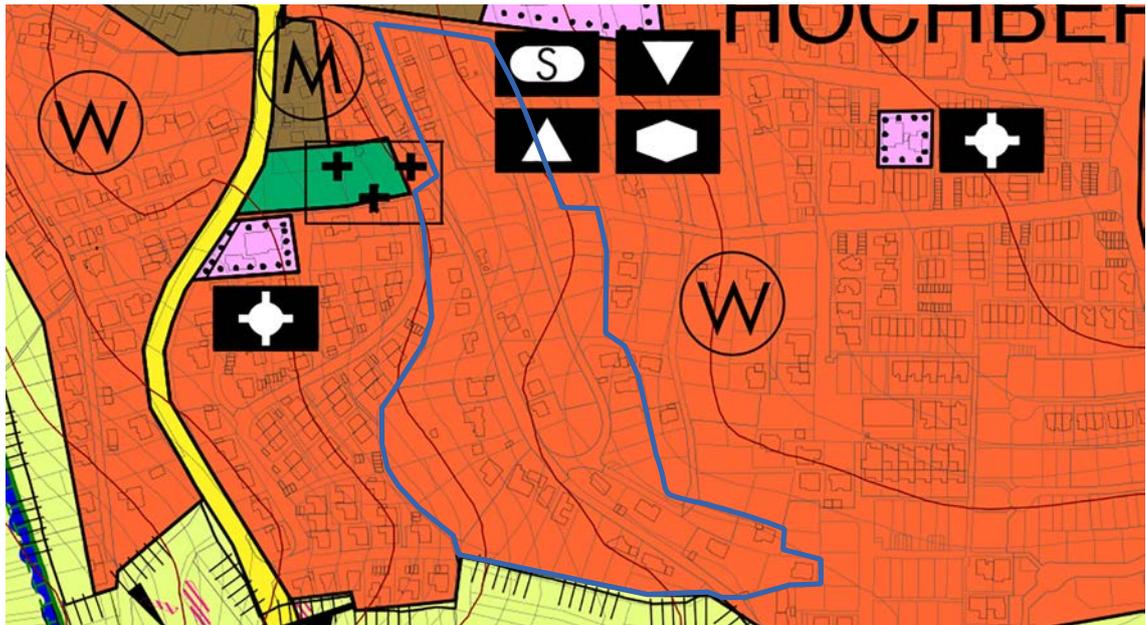


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen insgesamt acht rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1956 bis 1984:

"Hochberg 1 – Schul- und Kulturzentrum", rechtskräftig seit dem 19.08.1971;

"Hochberg 6 – Lindenäcker", rechtskräftig seit dem 12.08.1965;

"Hochberg 7 – Silcherstraße - Schwalbenweg - Drosselweg", rechtskräftig seit dem 14-03-1963;

"Hochberg 9 – östliche Silcherstraße“, rechtskräftig seit dem 15.12.1960;

"Hochberg 10 – östliche Silcherstraße", rechtskräftig seit dem 07.06.1973;

"Hochberg 13 – Waldallee - Silcherstraße - Spatzenweg", rechtskräftig seit dem 16.11.1961;

"Hochberg 17 – Finkenweg", rechtskräftig seit dem 27.01.1956;

"Hochberg 20 – Friedhof Hochberg", rechtskräftig seit dem 20.09.1984.

4 Zu den allgemeinen Planungszielen

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Pflanzgeboten und den Maßnahmen zur Energieerzeugung sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dächer und unbebaute Flächen) neu geregelt werden.

Für den Geltungsbereich gilt weiterhin, dass eine einheitliche städtebauliche Ordnung festgelegt ist, die Anlässe für Befreiungen weitestgehend ausschließt. Das Bebauungsplangebiet soll auch durch die veränderten Festsetzungen eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung ermöglichen und die (Neu-)Bebauung je nach Lage im Plangebiet und Topographie / Grundstücksverlauf neu regeln.



Das Planungsziel ist weiterhin, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die veränderten Festsetzungen orientieren sich nun nicht mehr am Gebietsdurchschnitt, sondern an den jeweiligen Bedingungen der bestehenden Straßenabschnitte bzw. tlw. auch der einzelnen Grundstücke.

5 Angaben zum städtebaulichen Konzept

5.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt in einem Wohngebiet. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Halden- und August-Lämmle-Straße und ist im süd-westlichen Teil durch große private Freiflächen mit einem hohen Grünanteil gekennzeichnet.

Zwischen Waldallee, Hainbuchen- und Fichtenweg und dem nördlichen Teil der August-Lämmle-Straße (Haus Nummern 1 bis 19) und Haldenstraße (Nummern 37, 39, 41, 43) überwiegt der Geschosswohnungsbau, im Bereich der restlichen Haldenstraße, des Ahornwegs und der südlichen August-Lämmle-Straße (Haus Nummern 20 bis 32) befinden sich hauptsächlich freistehende Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit. Die Grundstücke im Süden sind zudem größer als im Norden des Bereichs; die Frei- und Grünflächen sind hier nach Süd-Westen exponiert und oft in Hanglage.

Neben den Wohngebäuden prägen Nebengebäude in Form von Garagen das Gebiet, teilweise befinden sich weitere Garten- oder Gerätehäuser auf den Grundstücken.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen und Wege.

Durch die **1. Änderung** bleibt das Plangebiet unverändert, was seine Nutzung und Ausnutzung betreffen. Damit haben die Begründungen zu Art der Nutzung, Bauliche Dichte, Bauweise, Überbaubare Grundstücke, Flächen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Gebäudetypen und Wohneinheiten, Entwässerung, Grünflächen, Aufschüttungen/Abgrabungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, artenschutzrechtliche und grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen weiterhin Bestand.

5.2 Planung

Durch die **1. Änderung** werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer (Dachneigung, Dachaufbauten) und der unbebauten Flächen (Vorgarten, Verbot von Schottergärten) neu geregelt.

Wie Eingangs beschrieben, besteht im Plangebiet der Wunsch nach einer maßvollen Nachverdichtung vorrangig durch Dachausbauten. Diese Entwicklung wird begrüßt und mit der Änderung des Bebauungsplans geregelt. Ziel ist es, eine angemessene Innenentwicklung durch eine Verbesserung der bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die **Ausbaumöglichkeiten** zu erreichen.

Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen), zu den Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitten.



Außerdem werden die Festsetzungen zu den „Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ und zum „Pflanzgebot 3 - Vorgartenfläche“ neu festgelegt.

Alle weiteren Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen wurden teilweise aktualisiert.

6 Begründung zu den geänderten textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ) und über maximale Trauf- oder Gebäudehöhen, die sich an detaillierte Referenzpunkten als Höhenbegrenzungen über Normalnull (müNN) orientieren, geregelt.

Zur Wahrung des besonderen Gebietscharakters und der überwiegend homogenen Bebauungsstruktur bleiben die Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. der Obergrenze 0,4 bestehen.

Von einer Festsetzung der Vollgeschosse und einer daraus resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der **1. Änderung** des Bebauungsplans abgesehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH1 1 bis TH 6) oder die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.

Ein wichtiges Ziel der vorliegenden 1. Änderung bleibt es, dass das Erscheinungsbild der Bebauung erhalten aber auch Ausbau- und Nachverdichtung zugelassen werden sollen.

Für die Grundstücke werden deswegen maximale Traufhöhen festgelegt. Im südwestlichen Teil der Haldenstraße wird auch eine maximale Gebäudehöhe für mögliche Flachdächer zugelassen. Die Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen werden über eine Bezugshöhe (BZH) auf den straßenzugewandten Grundstücksseiten als Bezugshöhe über Normalnull (müNN) geregelt.

Die Festsetzungen zu den maximalen Traufhöhen dienen dazu, zum öffentlichen Straßenraum hin ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

Die Traufhöhen 1 bis 6 und die maximale Gebäudehöhe sind mit Skizzen im Textteil ausführlich beschrieben.

Im südlichen Bereich der Haldenstraße sowie im Ahornweg wird für die Hangseite zudem eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) festgelegt. Damit soll die Erscheinung der hangabwärts befindlichen Gebäude geregelt werden.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern, sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden.



Bei Hauptgebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern ist eine Mindestfläche von 50% der gesamten Dachfläche mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Bei geneigten Dächern ist mindestens auf einer Dachseite eine Belegung von 50% erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Pflanzgebote PFG 1 – Pflanzgebot „Private Grünflächen“ und PFG 2 – Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“ sowie die Pflanzbindungen für die Private Grünfläche „Erhalt Einzelbäume“, „Trockenmauern“ und „Gehölzkomplexe“ haben weiterhin ihre Gültigkeit und sollen erhalten und gesichert werden.

Ein weiteres **Pflanzgebot PFG 3 – Pflanzgebot Vorgartenflächen** soll die bisherigen Festsetzungen noch stärken. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier, besonders auch zwischen den Erschließungsstraßen und den Gebäuden. Die gärtnerische Gestaltung dieser Vorgartenflächen dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohngebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die gärtnerische Gestaltung wirkt zudem einer Erwärmung von versiegelten Flächen entgegen und führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die Dachform wurde abgeleitet aus dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der bewegten Topographie und teilweise starken Hanglage des Plangebietes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer wird daher differenzierter festgesetzt. Die veränderte Festlegung über die Dachneigung erlaubt nun Satteldächer mit einer geringeren Neigung. Die Dachneigungen werden zwischen 20 ° und max. 35 ° festgesetzt.

Ab 25 ° Neigung sind Dacheinschnitte und -ausbauten und Dachgauben zulässig.

Gebäude mit (begrüntem) Flachdächern sind nur ausnahmsweise in einem Bereich an der südlichen Haldenstraße zulässig.

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe, Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

7 Angaben zur Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Gebiets ist weiterhin über die vorhandenen Straßen (Waldallee, Hainbuchenweg, August-Lämmle-Straße, Haldenstraße, Drosselweg, Fichtenweg, Ahornweg,



Silcherstraße) gesichert. Die notwendigen privaten Stellplätze für Neubauvorhaben sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Als Stellplatzschlüssel gilt der bestehende Ansatz:

Wohnungen bis zu 45 qm im Geschosswohnungsbau: 1 Stellplatz pro Wohneinheit;

Wohnungen über 45 qm im Geschosswohnungsbau: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit;

Wohnungen des individuellen Wohnungsbaus (Einzel-, Doppel- Reihen, Ketten- und Leanhaus): 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

8 Angaben zur Ver- und Entsorgung

Bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes haben sich keine Änderungen ergeben, sie erfolgt weiterhin über die bestehenden Anschlüsse.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt individuell.

Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) ist zulässig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die bestehenden Netze.

9 Grünordnerische Aspekte und Berücksichtigung ökologischer Belange

Verweis auf den Umweltbericht „**Umweltbericht zum Bebauungsplan Haldenstraße/August-Lämmle-Straße**“ vom Oktober 2015 und die „**Übersichtsbegehung Artenschutz**“ vom Juni 2015 von der werkgruppe gruen, Stuttgart, die auch für die **1. Änderung** des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit haben.

Vorhandene Bäume und Baumgruppen sollen weitgehend erhalten werden.

Soweit hochwertiger Baumbestand erhalten werden kann, wird dieser durch die Festsetzung von Pflanzbindungen geschützt und ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis von 2:1 bei gleichem Gesamtwert zu ersetzen.

Die Gestaltung der Grundstücke soll auf der Basis einer qualifizierten Freiflächengestaltungssplanuung gärtnerisch entwickelt werden.

Flachdächer sollen begrünt werden.

9.1 Schutzgüter

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 1), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Es werden daher **die Auswirkungen der 1. Änderung** auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter



nachfolgend dargestellt. Auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden kurz dargestellt.

Der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Übersichtbegehung zum Bebauungsplan „August-Lämmle-Straße/Haldenstraße“ aus dem Jahr 2015 bleiben davon unberührt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. (Durch die Förderung der Innentwicklung wird verhindert, dass neue Flächen zur Schaffung von Wohnraum im Außenbereich überplant werden. Damit soll der offene Landschaftsraum von einer weiteren Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen Eingriffen entlastet werden. Mit dem Prinzip „Innen vor Außen“ ergeben sich ökologische, aber auch soziale, städtebauliche und wirtschaftliche Vorteile und die Aspekte des Klimaschutzes werden berücksichtigt).

Die geplanten Maßnahmen **der 1. Änderung** führen zudem zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs, da ausdrücklich keine Erweiterung von Baufenstern und/oder Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erfolgt. Es werden auch keine zusätzlichen Flächen erstmals überplant.

Schutzgut Mensch

Durch die **1. Änderung des Bebauungsplans** ist es möglich, dass es auf den Bestandsgrundstücken zu Bautätigkeiten kommt. Während dieser Bauphasen ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Auch eine Nachverdichtung bzw. eine Erhöhung oder Umbauten von Bestandsgebäuden kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar und wäre auch im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplans entstanden.

Da sowohl in Ausnutzung der Grundstücksfläche wie auch in der Art der baulichen Nutzung durch die **1. Änderung** keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand gegeben sind, bleibt die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot im Stadtteil Hochberg wird durch die Planung allerdings ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten. Ortsansässige Bewohner und junge Familien können die bestehenden Gebäude besser ausbauen und ihren Bedürfnissen anpassen und erhalten so die Möglichkeit, in Remseck und speziell im Stadtteil weiter wohnhaft zu bleiben.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand mit nur einem geringfügig verstärkten Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Versiegelung im Plangebiet wird durch die **1. Änderung** der Bebauungsplanung gegenüber dem Bestand jedoch reduziert.

So dürfen weiterhin nur solche Flächen überplant werden, die bereits heute planungsrechtlich gesichert sind.



In der **1. Änderung** wurden zudem zusätzliche Festsetzungen zur Entsiegelung im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese beinhalten ein neues Pflanzgebot für die Vorgartenbereiche sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten“.

Die **1. Änderung** ergänzt zudem Hinweise zum Umgang mit großflächigen Verglasungen zur Vermeidung von Vogelschlag.

Diese Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bei.

Weitere, im bestehenden Bebauungsplan bereits enthaltene Maßnahmen, haben darüber hinaus weiter Bestand. Zu nennen sind hier u.A.:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten,
- Der Erhalt von Trockenmauern,
- Der Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze in einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenverträgliche Außenbeleuchtung anzubringen.

Insgesamt ergibt sich somit durch die **1. Änderung** eine positive Auswirkung auf das Ortsbild und auf die ökologischen Funktionen im Plangebiet.

Schutzgut Fläche

Die **1. Änderung** hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich, da weiterhin nur solche Flächen überplant werden dürfen, die bereits heute planungsrechtlich gesichert sind.

Die optimierten Festsetzungen zum Dachausbau bieten aber die Möglichkeit einer verträglichen Innenentwicklung. Das vorhandene Potential im Gebäudebestand soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden.

Dies trägt dazu bei, dass eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden wird.

Schutzgut Boden

Die **1. Änderung** ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert, verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die **1. Änderung** gegenüber dem Bestand im Bereich der nicht zu überbauenden Grundstücksflächen reduziert, d.h. es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Zusätzlich neu getroffenen Maßnahmen tragen dazu bei, dass Eingriffe in das Schutzgut minimiert werden. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen, die neuen Hinweise zum Umgang und Vorgehen bei Bodenaushub und die Hinweise zur Wiederverwertung des dabei anfallenden Bodens.

Die Versickerung von Oberflächenwasser wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelt und hat weiterhin Bestand.



Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt weiterhin im bestehenden Mischsystem, das Dachflächenwasser kann weiterhin über Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Die **1. Änderung** des Bauungsplans greift in diese Regelungen nicht ein.

Schutzgut Klima und Luft

Die **1. Änderung** greift in das Schutzgut nicht negativ ein. Die Festsetzung eines neuen Pflanzgebots sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten“ trägt zu einer besseren Begrünung bei. Durch diese und weitere getroffene ökologische Festsetzungen werden die Parameter für die Schutzgüter Klima und Luft verbessert. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas, wird auch mittels der positiven Aspekte der Innenentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht.

Schutzgut Landschaft

Bei der Festlegung der Festsetzungen für die **1. Änderung** wurde darauf geachtet, dass das Ortsbild nur geringfügig lokal verändert wird. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Zur Erläuterung und Prüfung der neuen Ausbaumöglichkeiten wurde eine Dokumentation erstellt, die jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und die Auswirkungen der Ausbaumöglichkeiten darstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter und auch keine Objekte mit Denkmalschutz bekannt. Eine Betroffenheit kann somit auch für die **1. Änderung** nicht festgestellt werden.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben erfahren die einzelnen Schutzgüter keine negativen Auswirkungen, sodass die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst werden.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit auch für die **1. Änderung** nicht festgestellt werden.

Energetische Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans:

- Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Solaren Energienutzung auf mindestens 50% einer der beiden Hauptdachflächen bzw. auf 50% der Dachfläche bei flach oder flach geneigten Dächern.



Fazit:

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter durch die **1. Änderung** des Bebauungsplans negative Auswirkungen erwartet werden. Bei Umsetzung der 1. Änderung kommt es insgesamt zu einer Aufwertung einzelner Schutzgüter und des Plangebietes.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden ökologische, aber auch soziale, städtebauliche und wirtschaftliche Vorteile erzielt; die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum werden minimiert und so auch ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht.

Zudem bewirken die geplanten Vorhaben in Kombination mit den energetischen und ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Aufwertung der Schutzgüter und des Plangebietes und tragen somit zum Klimaschutz bei. Die zwingende Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Solaren Energienutzung ist dabei besonders hervorzuheben.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **6,10 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

	Fläche in ha	Fläche in Prozent
Wohnbaufläche	4,2	69 %
<i>(Davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt nach § 19 (2) BauNVO)</i>	<i>(1,6)</i>	<i>(26 %)</i>
Private Grünfläche	1,2	20 %
Verkehrsfläche	0,7	11 %
Gesamtfläche	6,1	74%

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

DOKUMENTATION

2021

GEBÄUDE- DOKUMENTATION

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HALDEN- / AUGUST-LÄMMLE-
STRASSE“



GEBÄUDE- DOKUMENTATION

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HALDEN- / AUGUTS-LÄMMLE-STRASSE“

Im Auftrag der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar

ORplan

Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Fr. Architekt
Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Fr. Architektin und Stadtplanerin

Verfasser

Dipl.-Ing. Christine Tritschler,
Dipl.-Geogr. Hanna Degen, M.Eng.
Robert L. Frost, B.Eng.

ORplan | Dezember 2021

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Remseck am Neckar
Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung
Marktplatz 1
71686 Remseck am Neckar

vertreten durch:

Bürgermeisterin Birgit Priebe
Armin Brenner, Leitung Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Jeannine Layer, Leitung Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung

Auftragnehmer:

ORPLAN

Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rohn · Tritschler · Architekten
Rotenbergstraße 20
70190 Stuttgart
Telefon 0711 - 925 75 - 0
Telefax 0711 - 925 75 - 30
www.orplan.de

Projektleitung/Bearbeitung:

Christine Tritschler
Hanna Degen
Robert Frost

Hinweis:

Aus Gründen der Lesbarkeit ist bei Bezeichnungen von Personengruppen die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

0	AUFGABENSTELLUNG – ANLASS UND ZIEL	6
1	STECKBRIEFE DER GEBÄUDE	7
	..... Waldallee 12 bis Hainbuchenweg 5	8
	..... Hainbuchenweg 10 bis Waldallee 10	13
	..... Waldallee 18 bis Drosselweg 8.....	20
	..... August-Lämmle-Straße 15 bis 25	27
	..... August-Lämmle-Straße 29 bis Ahornweg 1	33
	..... August-Lämmle-Straße 32 bis 16	37
	..... August-Lämmle-Straße 14 bis Waldallee 14	46
	..... Drosselweg 10 bis Haldenstraße 35.....	54
	..... Drosselweg 1 bis Haldenstraße 43.....	60
	..... Haldenstraße 45 bis Ahornweg 2.....	66
	..... Ahornweg 2/1 bis Haldenstraße 57	71
	..... Haldenstraße 60 bis 50.....	78
	..... Haldenstraße 46 bis 34.....	85
	..... Haldenstraße 32 bis 24.....	93
	..... Ahornweg 6 bis 2	99
	..... Silcherstraße 43 bis 45	104
3	FAZIT/EMPFEHLUNG	107
4	QUELLEN	109

0 AUFGABENSTELLUNG – ANLASS UND ZIEL

Für das Gebiet Halden- / August-Lämmle-Straße ist seit 2016 ein neuer Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan hat das Ziel, das überwiegend in den 1950er bis 1970er aufgesiedelte Wohngebiet zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Das Gebiet erstreckt sich von der Waldalle, entlang des Hainbuchenwegs sowie der Halden- und August-Lämmle-Straße und ist im süd-westlichen Teil durch große private Freiflächen mit einem hohen Grünanteil gekennzeichnet.

Das Gebiet ist überwiegend mit 1- bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit tlw. steilen Satteldächern bebaut. Aufgrund der bewegten Topographie des Plangebietes weicht der optische Eindruck der Geschosshöhen von der baurechtlich zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ab. Dies betrifft vor allem den südlichen Teil des Plangebietes.

Um die überwiegend 1- und 2-geschossigen Häuser und das Erscheinungsbild der Bebauung zu erhalten, sind die Vollgeschosse und zusätzlich Trauf-, tlw. auch Firsthöhen festgesetzt.

Außerdem sind die Dachneigungen festgesetzt. Sie orientieren sich am Bestand und weisen überwiegend Dachneigungen von 30-50° aus. Mit den Festsetzungen ist ein Dachausbau möglich, so dass weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Nur im südlichen Teil sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer sowie eine Beschränkung von max. 5 Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

Die Dachneigungen und Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans gilt es nun zu überprüfen und evtl. Änderungen an diesen Festsetzungen vorzunehmen.

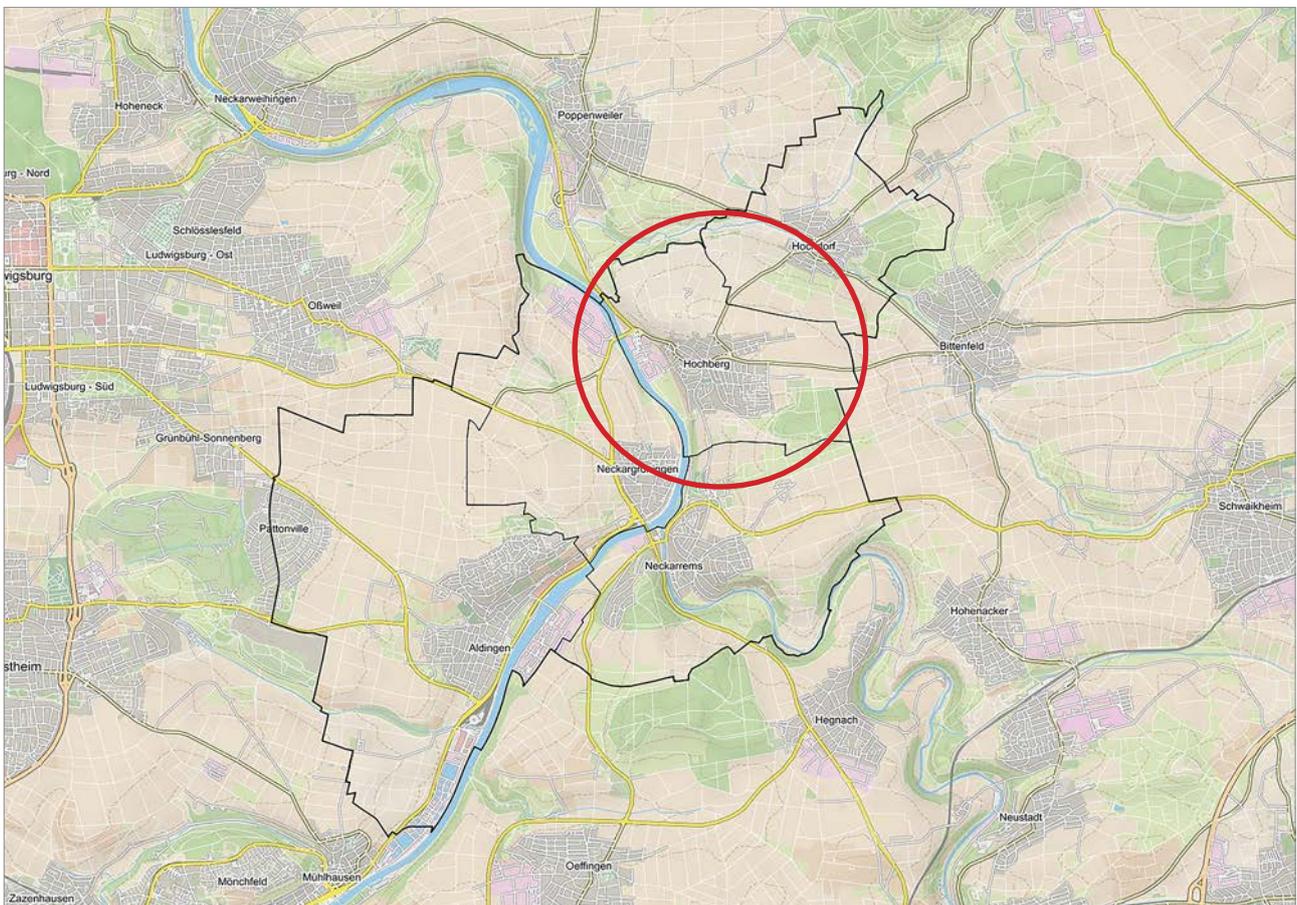


Abb. 1: Übersichtskarte Remseck. Quelle: Webseite geonline-gis

1 STECKBRIEFE DER GEBÄUDE

Für die Prüfung der Dachneigungen der Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplans „Halden- / August-Lämmle-Straße“ ist eine Bestandsaufnahme auf Grundlage eines aktuellen Vermesserplans durchgeführt worden. Die Gebäude sind straßenabschnittsweise dokumentiert.

Die Steckbriefe zeigen für jedes Grundstück/Gebäude eine Fotoaufnahme (möglichst von der Straßenseite aus), einen Lageplan im Maßstab 1:1.000, mit der Kennzeichnung des Flurstücks und der Haupt- und Nebengebäude sowie Schemaschnitt und Ansicht des Bestands (grau), nach rechtsgültigem Bebauungsplan (rot) und nach der 1. Änderung des Bebauungsplans (blau).

Es ist jeweils eine Ansicht von der Straßenseite aus dargestellt, sowie ein Schemaschnitt.

Die Gebäude im Bestand basieren auf den Höhen des Vermessers: Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH). Die EFH konnte nicht für jedes Haus aus dem Vermesserplan übernommen werden. Deswegen ist für diesen Wert in einigen Fällen eine Annahme getroffen worden. Die Annahmen sind

- durch die Recherche in der Bauakte oder
- durch die Prüfung nach Augenschein ermittelt worden.

Den Darstellungen des Bestands sind Zeichnungen einer möglichen Bebauung nach den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans gegenübergestellt. Die Darstellungen ergeben sich aus der festgesetzten EFH, TH und FH sowie Dachneigungen. Die Nutzungsschablone im Lageplan zeigt Art und Maß der baulichen Nutzung für das jeweilige Grundstück/Gebäude.

Besonders zu beachten ist, dass im südlichen Bereich der Haldenstraße sowie im Ahornweg und der Silberstraße für die Hangseiten zudem festgesetzt ist, dass maximal drei Geschosse über der natürlichen Geländeoberkante erscheinen dürfen, dies gilt sowohl für Vollgeschosse als auch für Nicht-Vollgeschosse.

Die Festsetzungen der Höhen und Dachneigungen wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans überprüft. Die Skizzen in blauer Farbe zeigen die möglichen Schnitte und Ansichten der Gebäude mit veränderten Festsetzungen.



Abb. 2: Bebauungsplan Halden-/August-Lämmle-Straße, Planteil,

Quelle: Stadt Remseck/ORplan

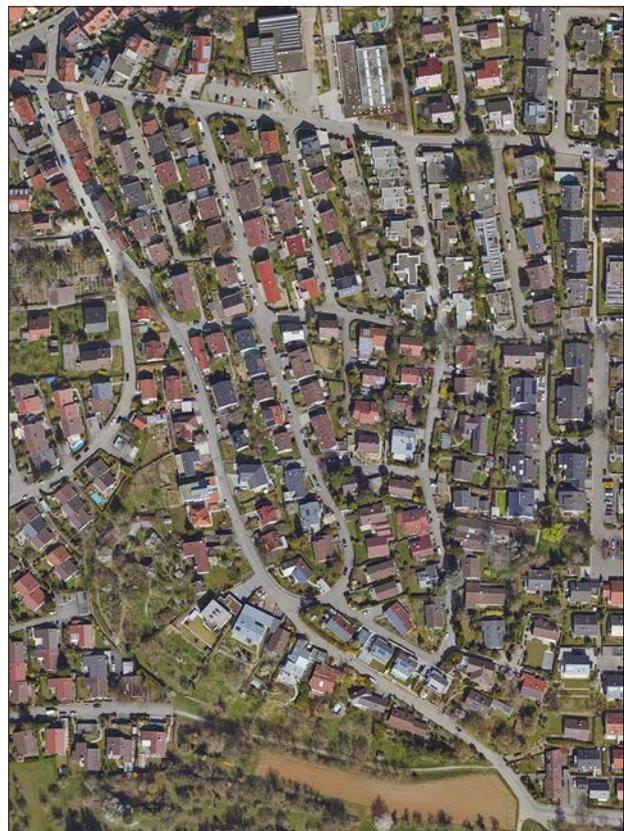
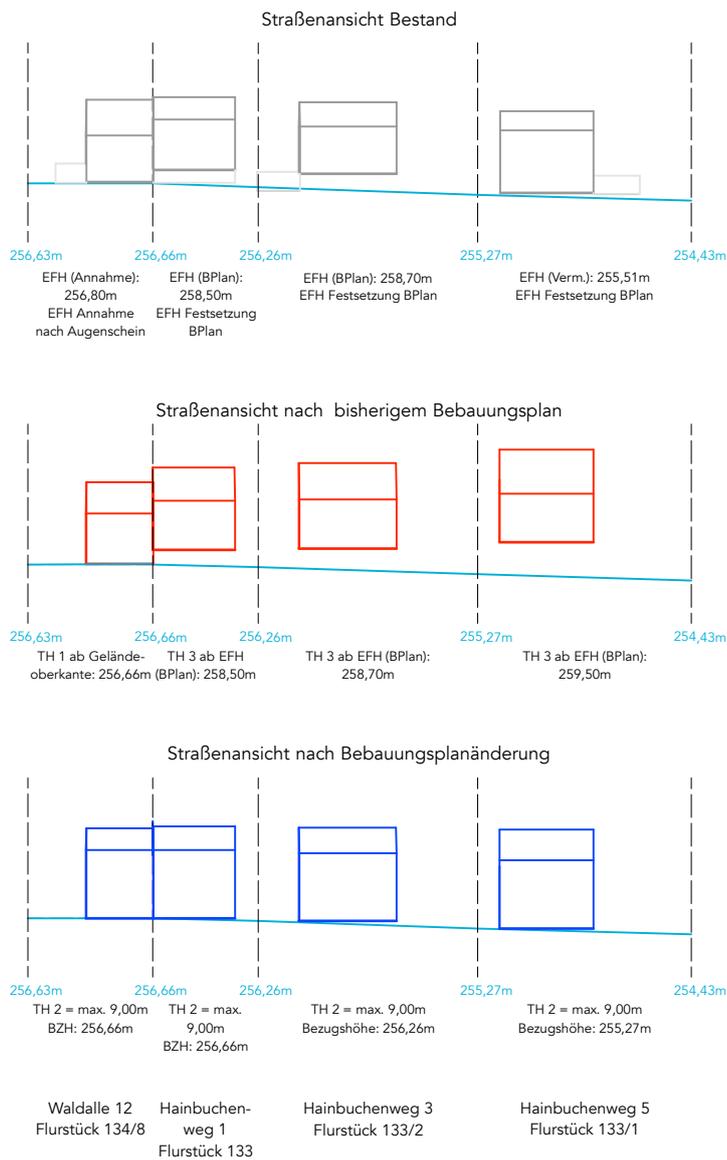


Abb. 3: Luftbild Plangebiet, Quelle: Stadt Remseck

BLICK NACH OSTEN AUF DEN HAINBUCHENWEG

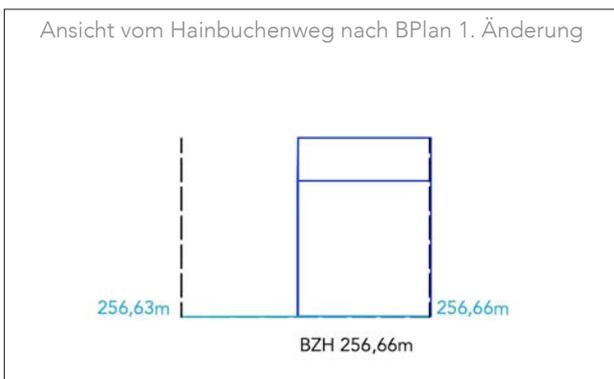
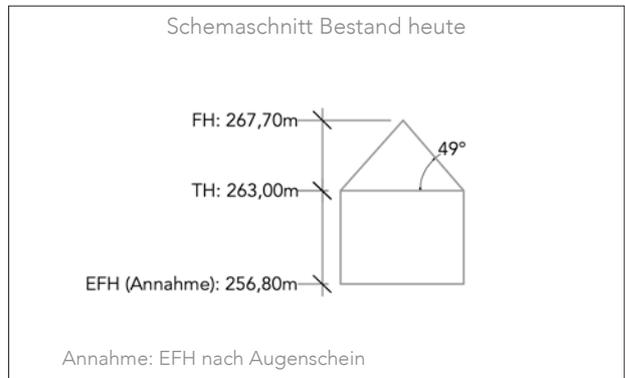
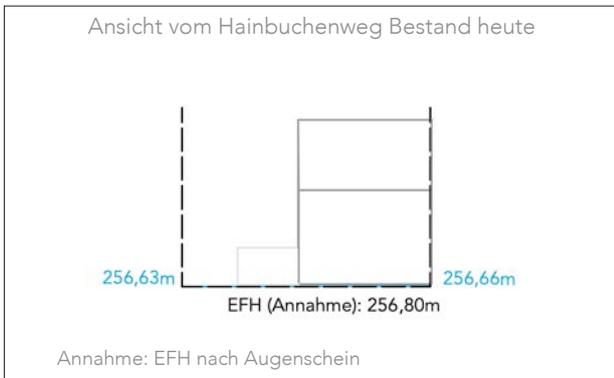


WALDALLEE 12 BIS HAINBUCHENWEG 5 - ANSICHT 1:1.000



WALDALLEE 12

FLURSTÜCK 134/8

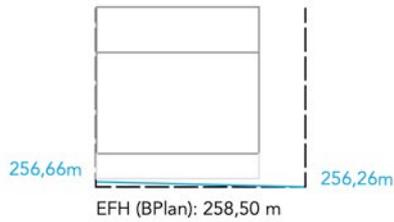


HAINBUCHENWEGWEG 1

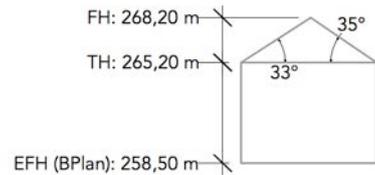
FLURSTÜCK 133



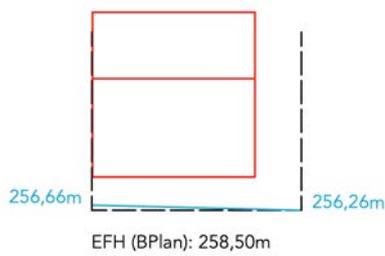
Ansicht vom Hainbuchenweg Bestand heute



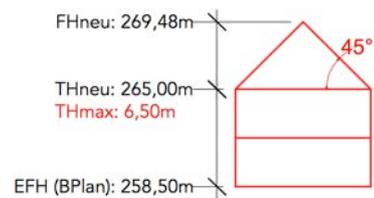
Schemaschnitt Bestand heute



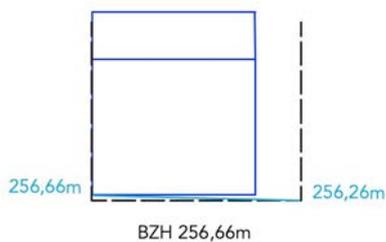
Ansicht vom Hainbuchenweg nach Bebauungsplan



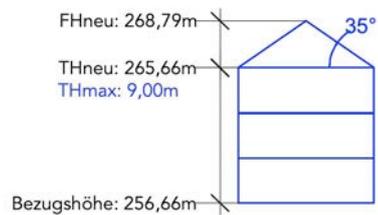
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht vom Hainbuchenweg nach BPlan 1. Änderung

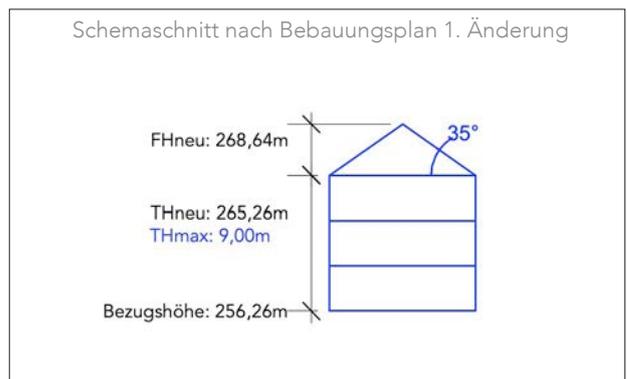
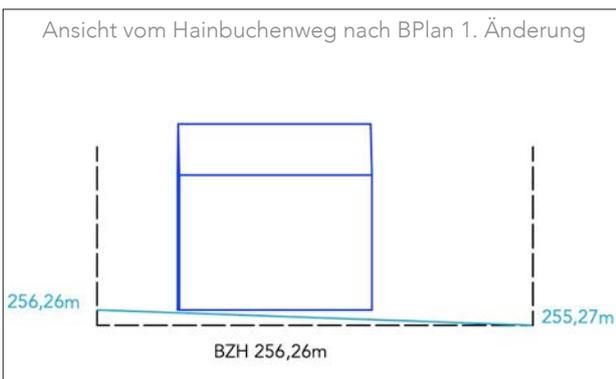
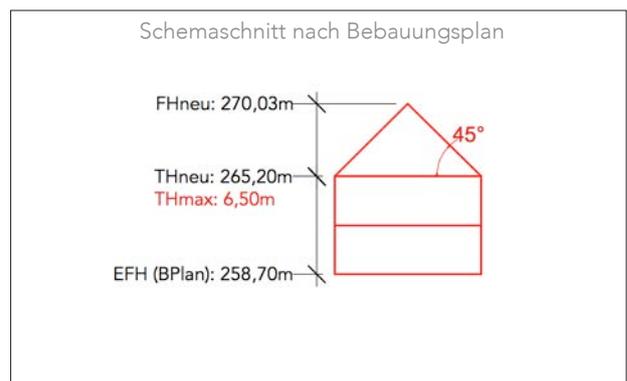
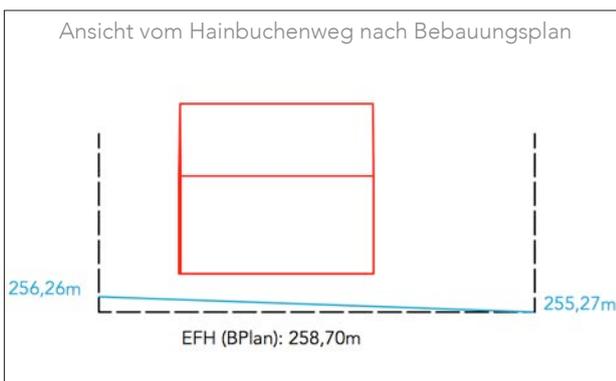
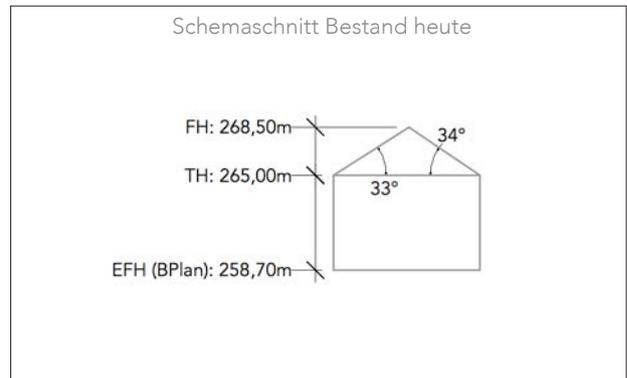
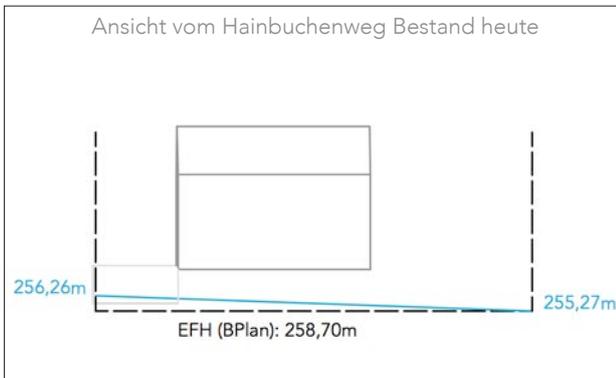
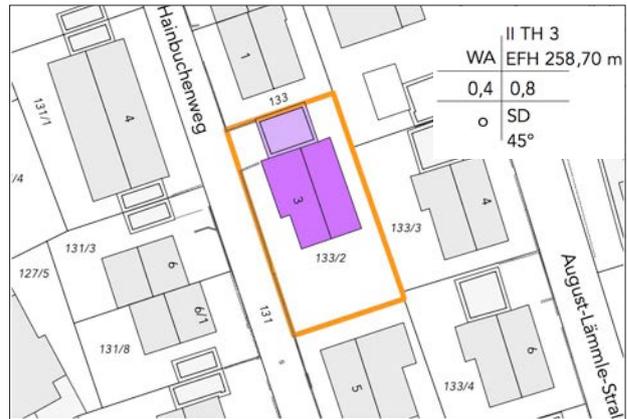


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



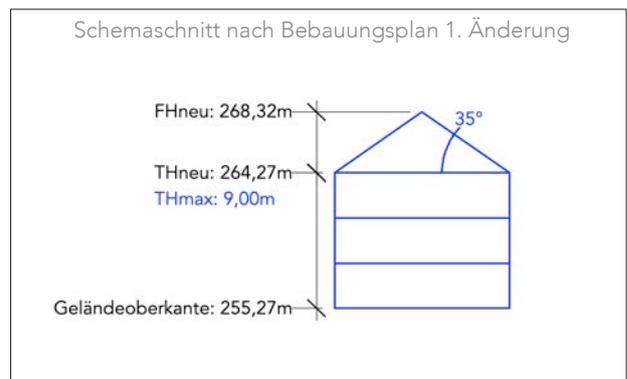
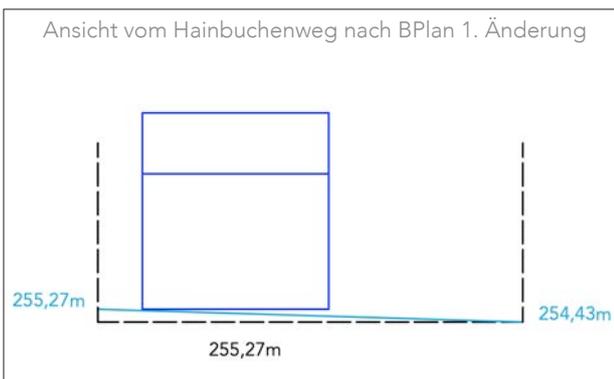
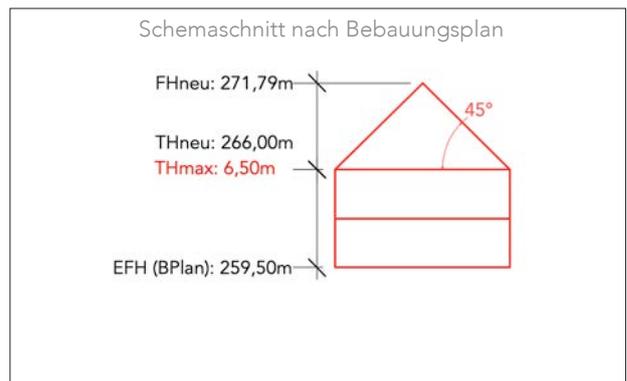
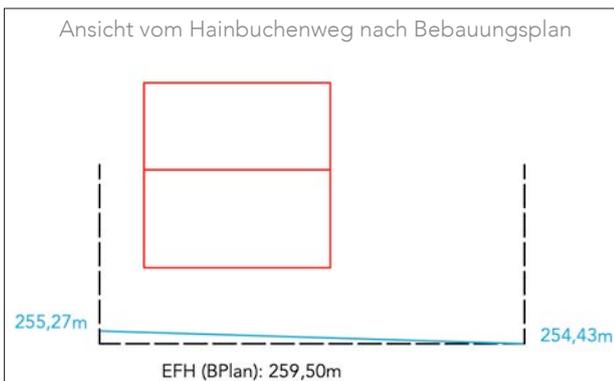
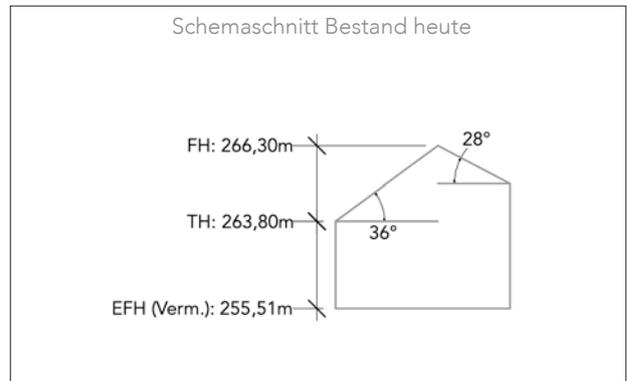
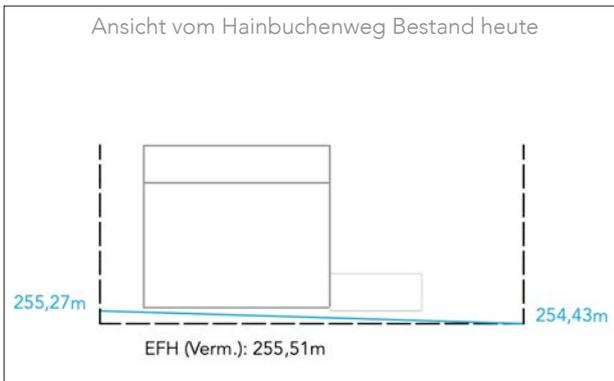
HAINBUCHENWEG 3

FLURSTÜCK 133/2



HAINBUCHENWEG 5

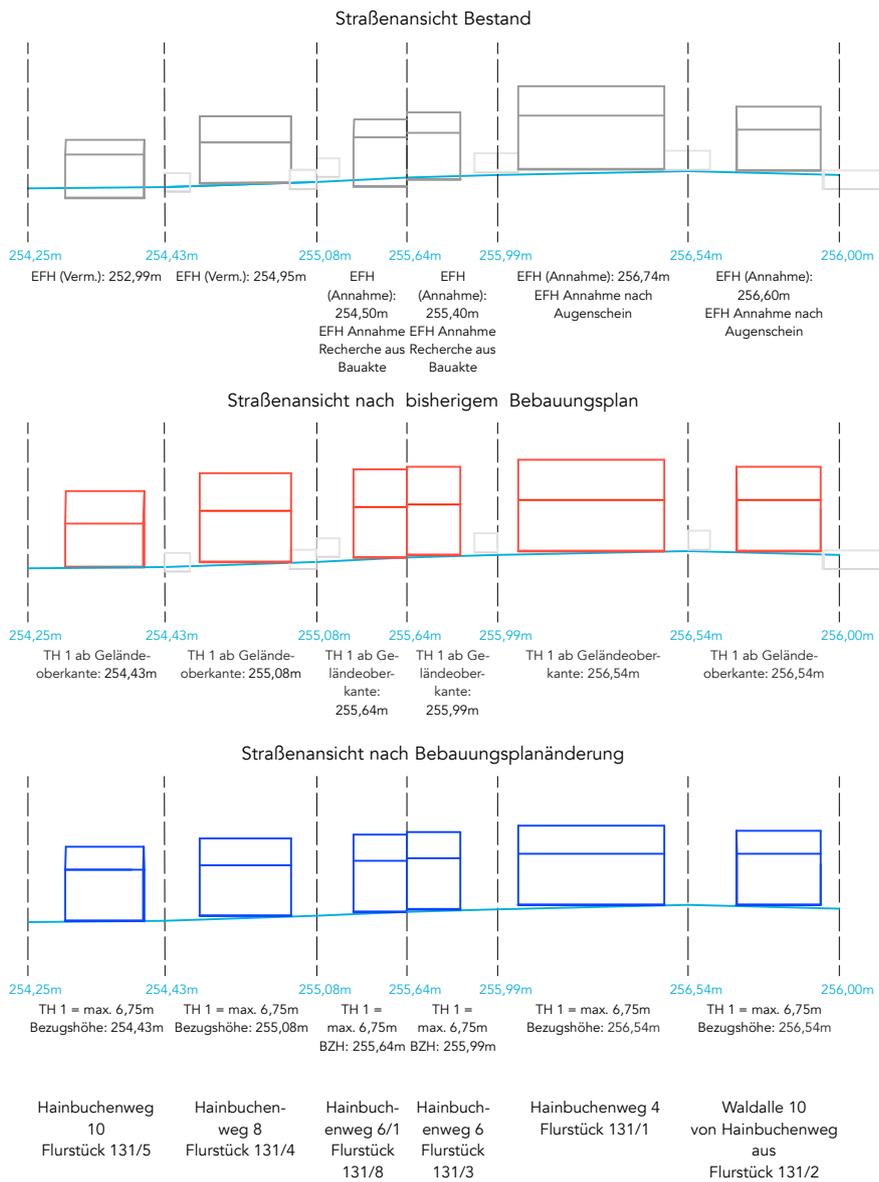
FLURSTÜCK 133/1



BLICK NACH WESTEN AUF DEN HAINBUCHENWEG

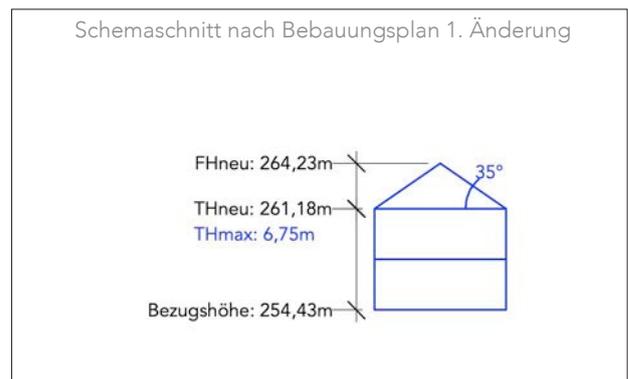
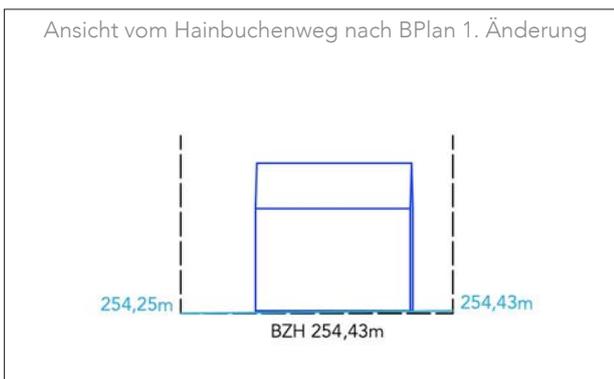
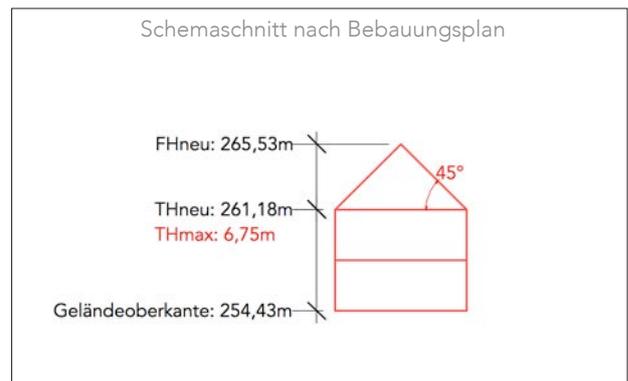
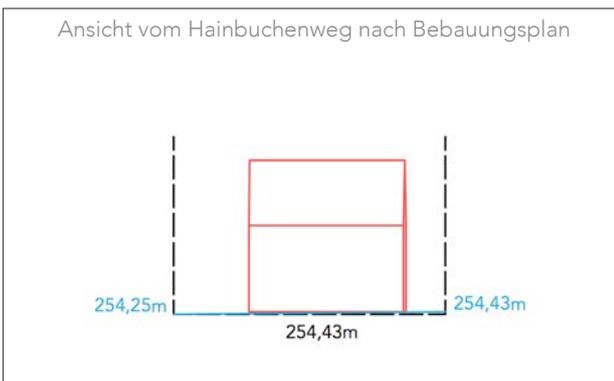
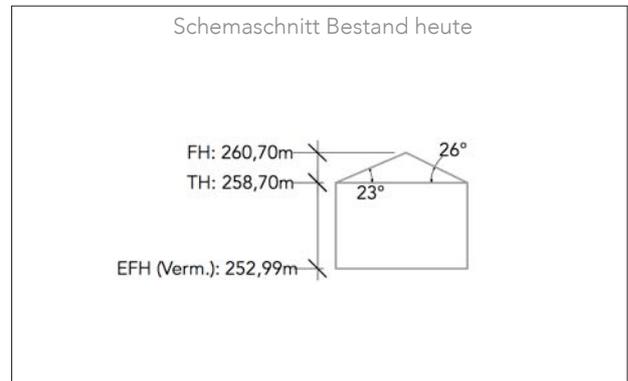
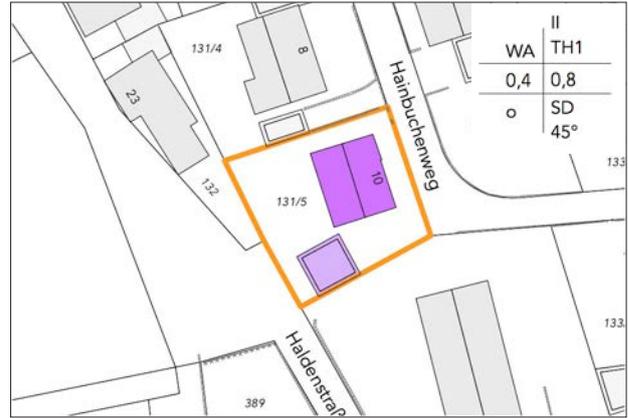


HAINBUCHENWEG 10 BIS WALDALLEE 10 - ANSICHT 1:1.000



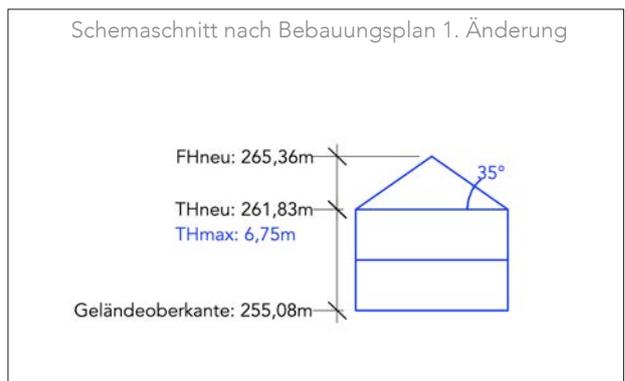
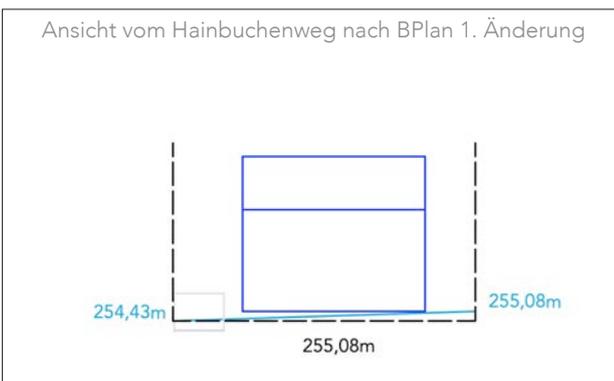
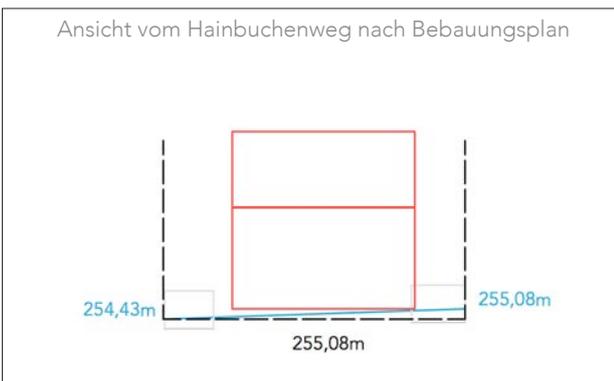
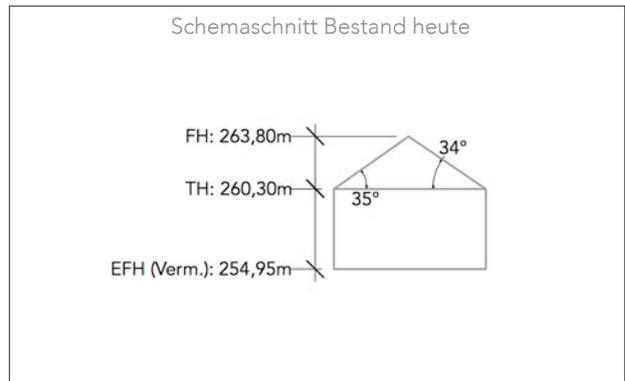
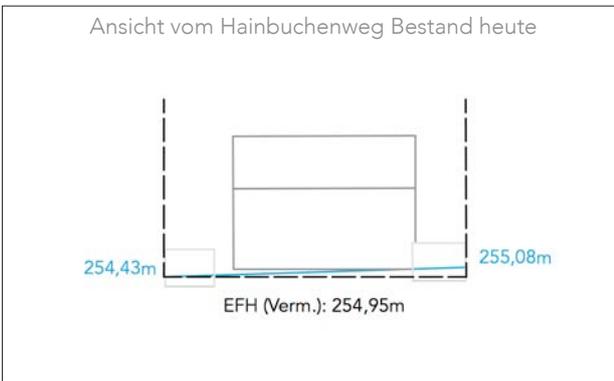
HAINBUCHENWEG 10

FLURSTÜCK 131/5



HAINBUCHENWEGWEG 8

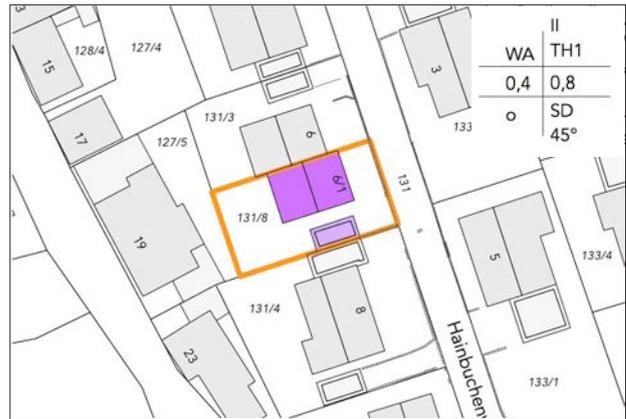
FLURSTÜCK 131/4



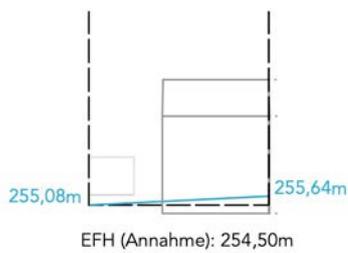
HAINBUCHENWEG 6/1



FLURSTÜCK 131/8

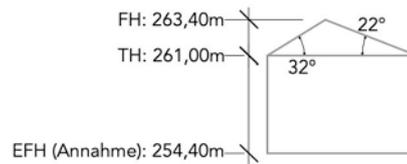


Ansicht vom Hainbuchenweg Bestand heute



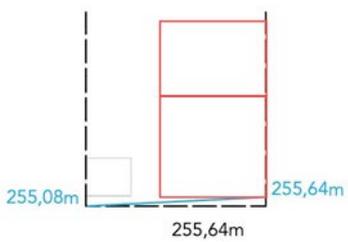
Annahme: Recherche aus Bauakte

Schemaschnitt Bestand heute

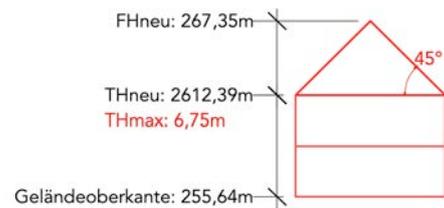


Annahme: Recherche aus Bauakte

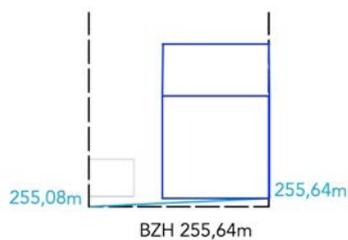
Ansicht vom Hainbuchenweg nach Bebauungsplan



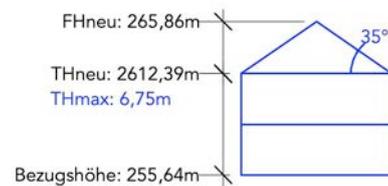
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht vom Hainbuchenweg nach BPlan 1. Änderung



Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung

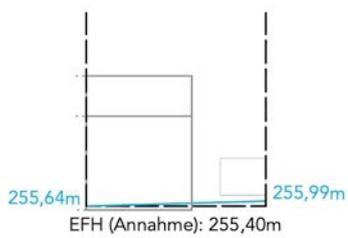


HAINBUCHENWEG 6

FLURSTÜCK 131/3

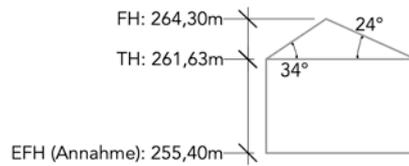


Ansicht vom Hainbuchenweg Bestand heute



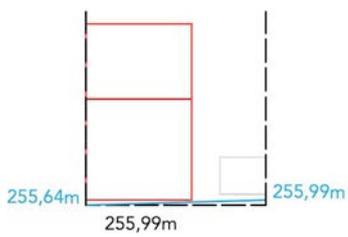
Annahme: Recherche aus Bauakte

Schemaschnitt Bestand heute

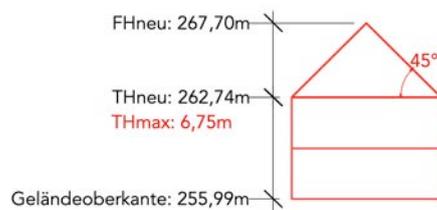


Annahme: Recherche aus Bauakte

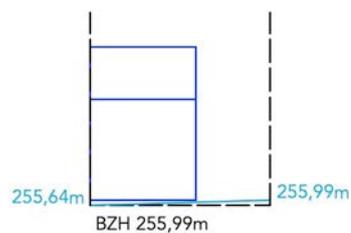
Ansicht vom Hainbuchenweg nach Bebauungsplan



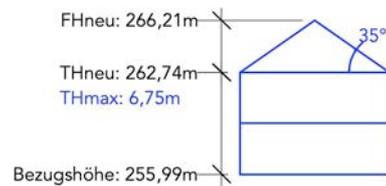
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht vom Hainbuchenweg nach BPlan 1. Änderung

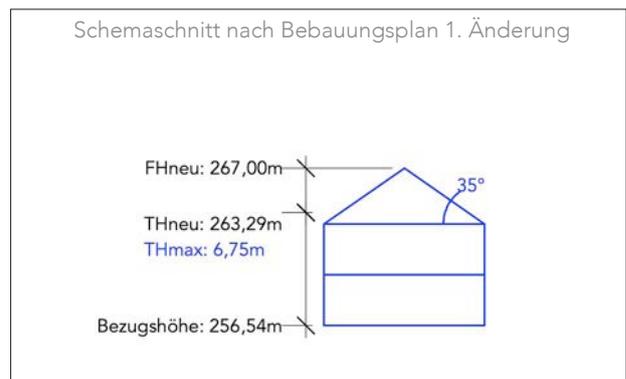
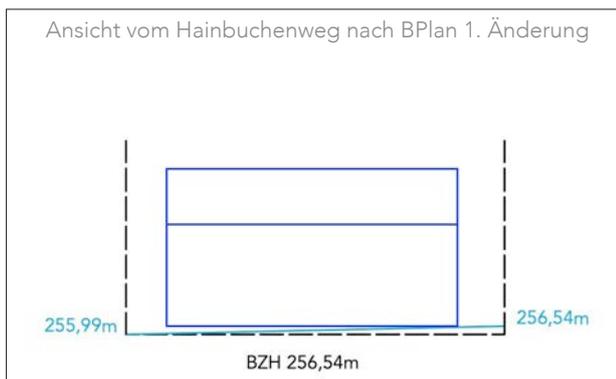
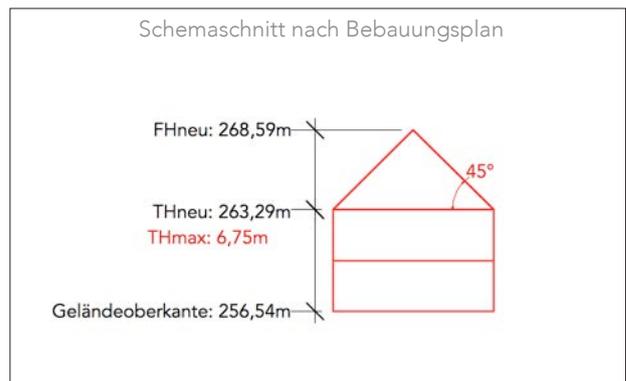
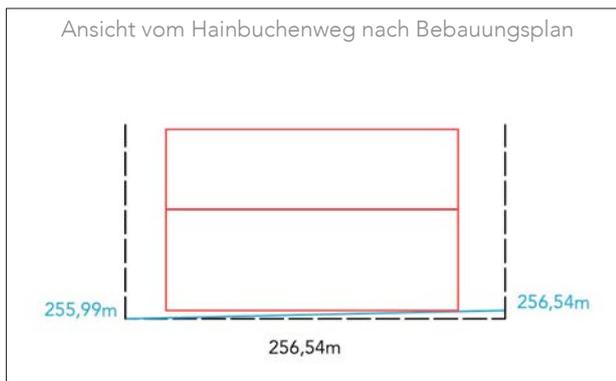
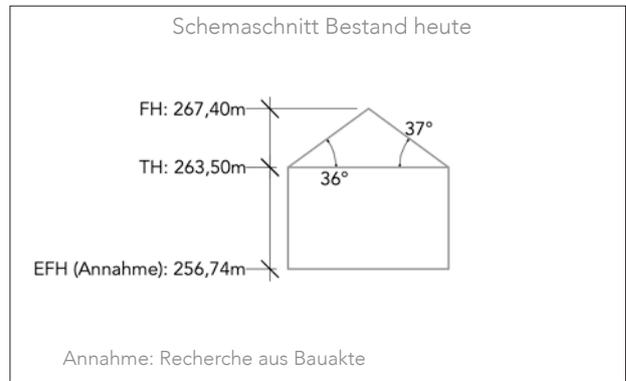
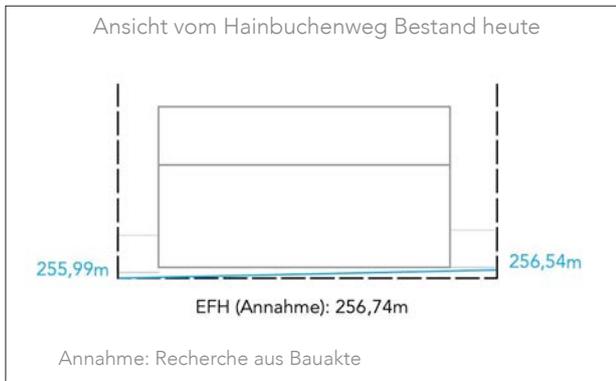
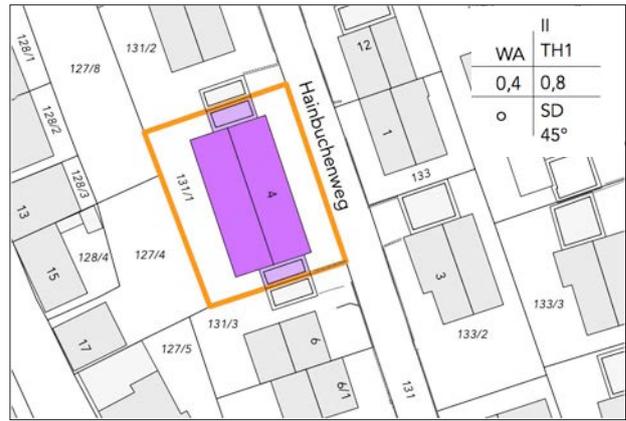


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



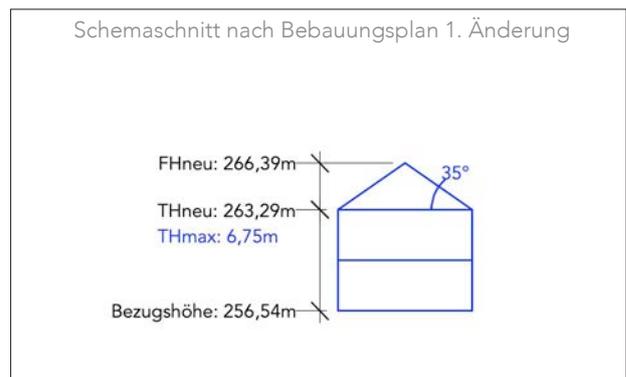
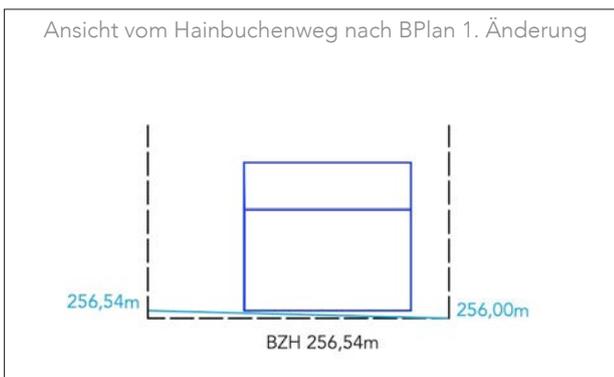
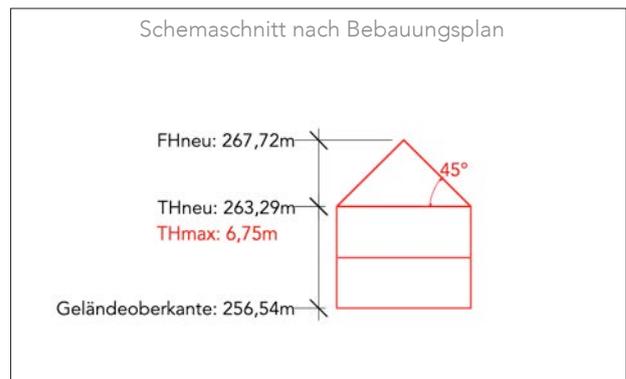
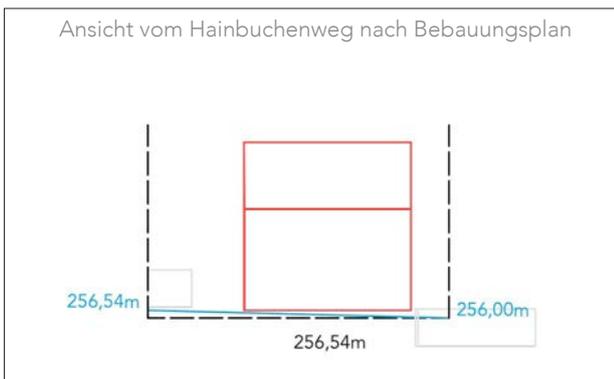
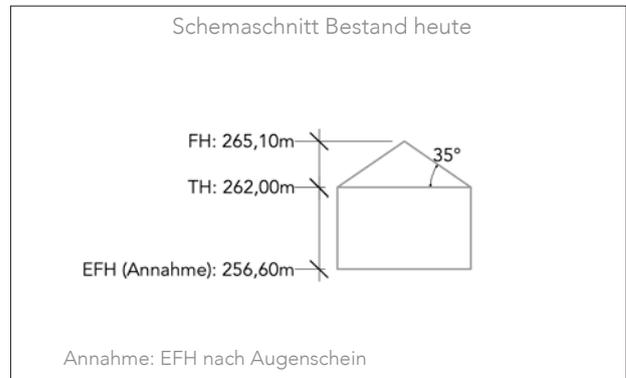
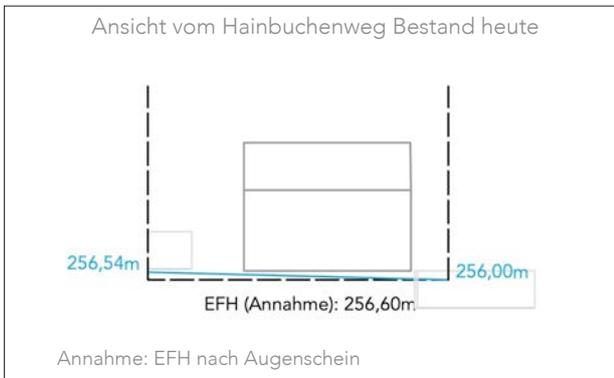
HAINBUCHENWEG 4

FLURSTÜCK 131/1



WALDALLEE 10

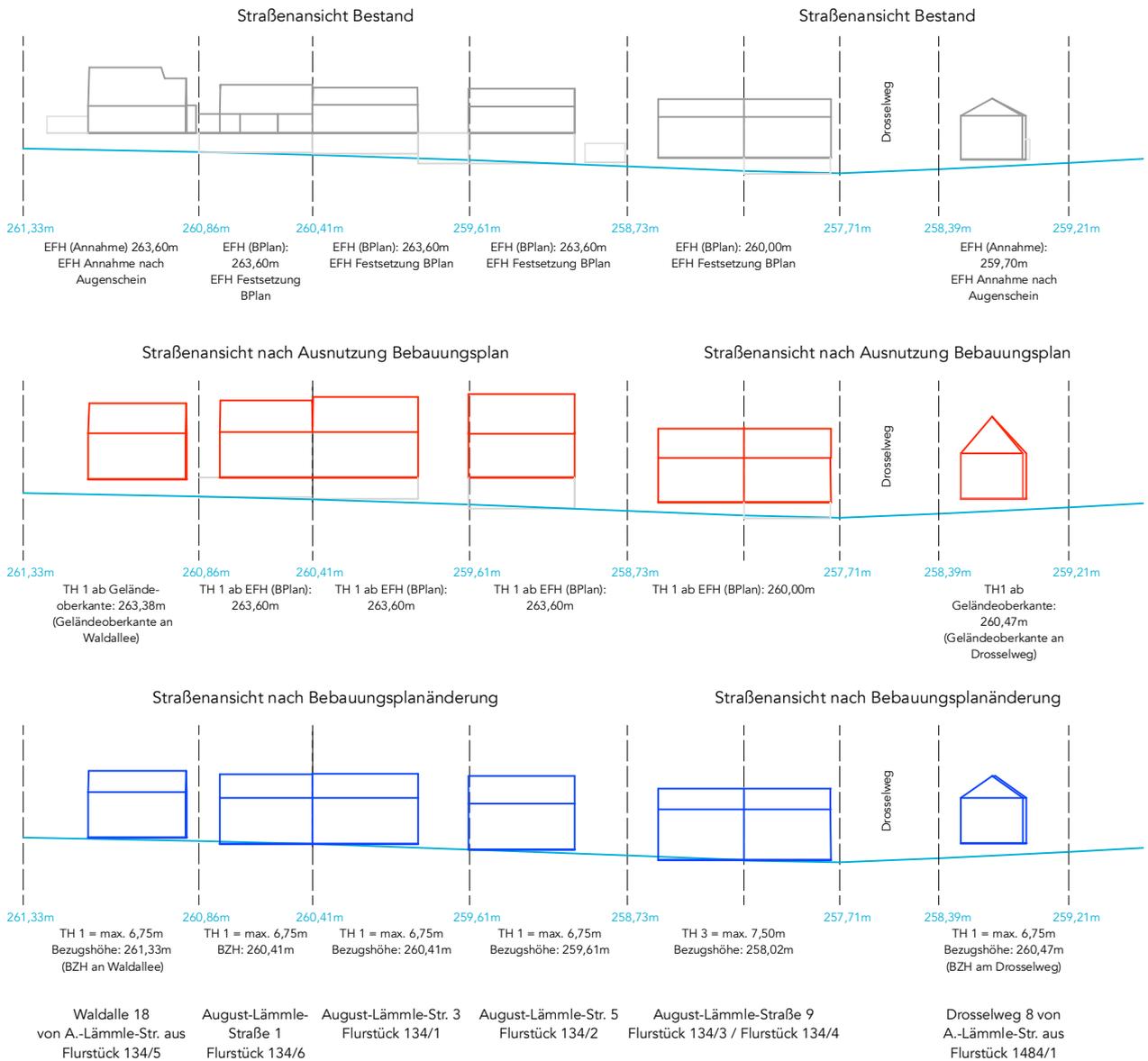
FLURSTÜCK 131/2



BLICK NACH OSTEN AUF DIE AUGUST-LÄMMLE-STRASSE

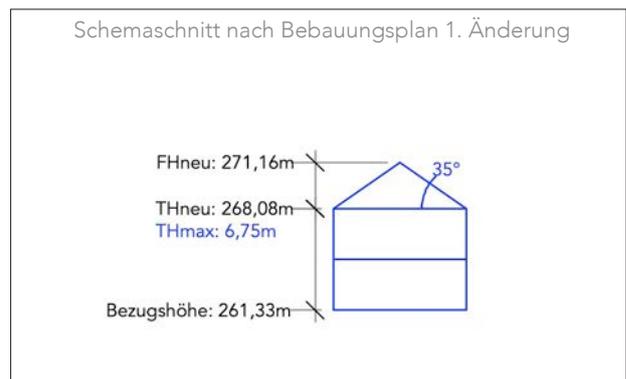
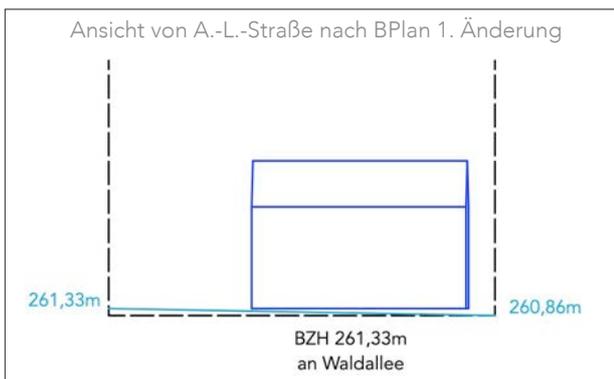
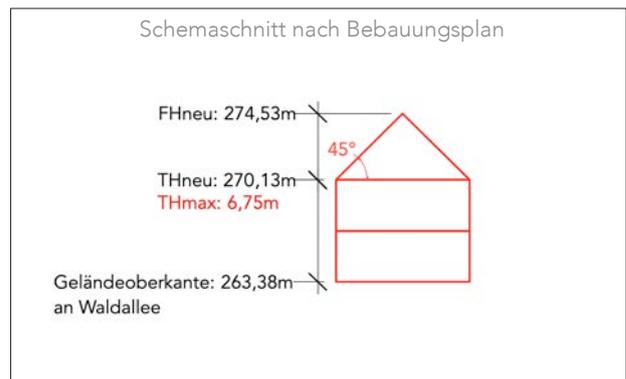
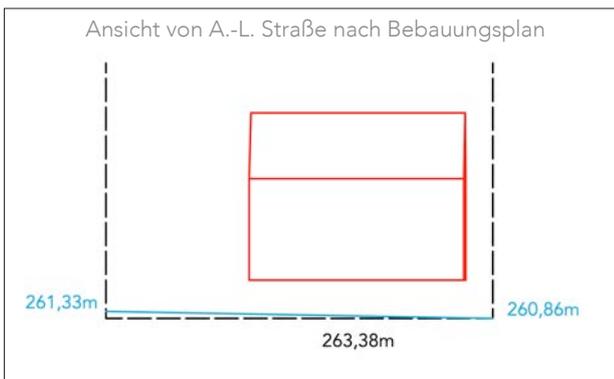
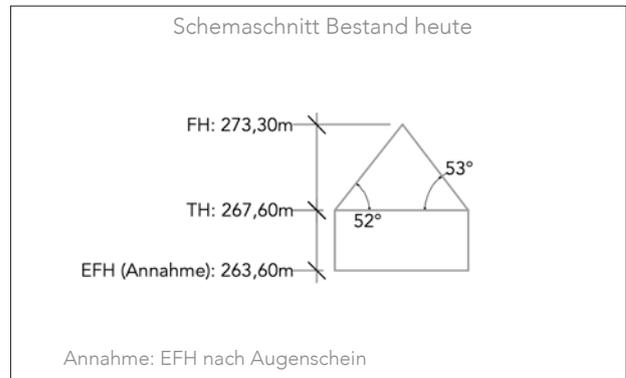
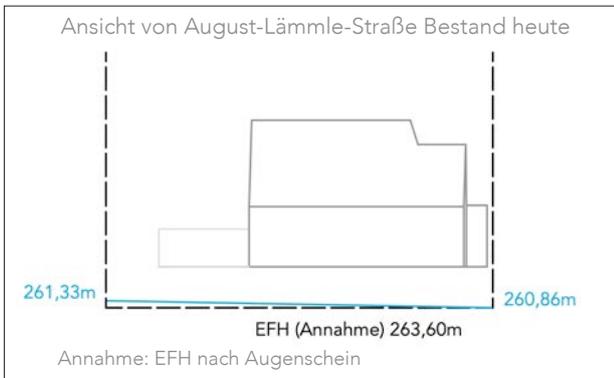


WALDALLEE 18 BIS DROSSELWEG 8 - ANSICHT 1:1.000



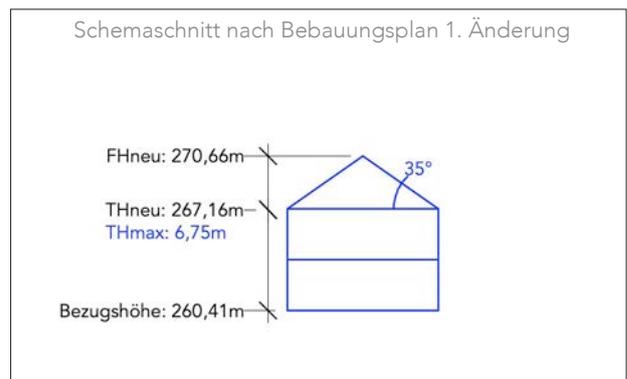
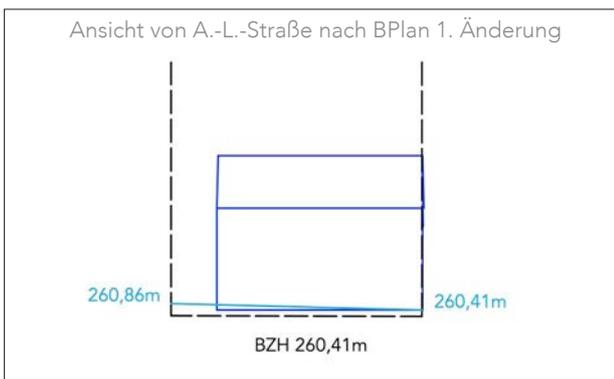
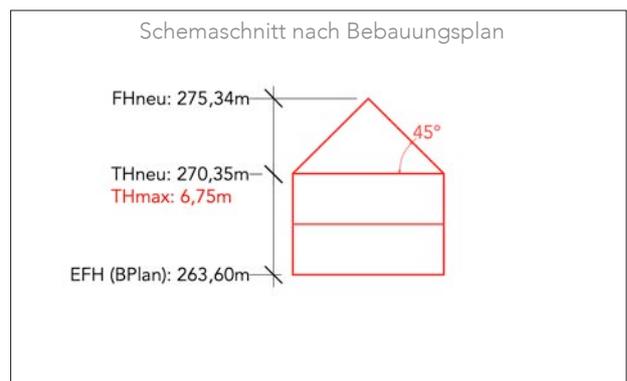
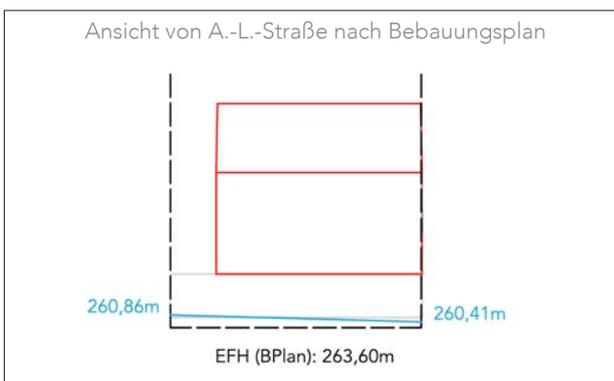
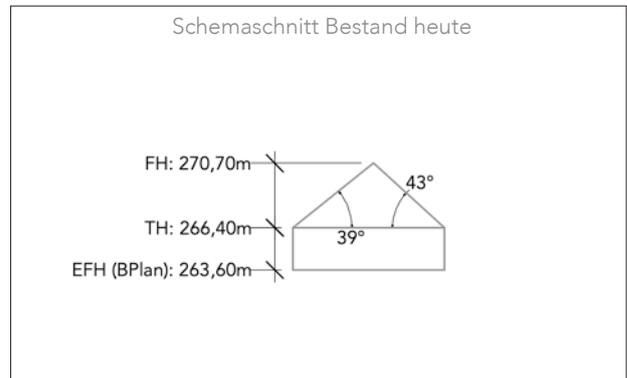
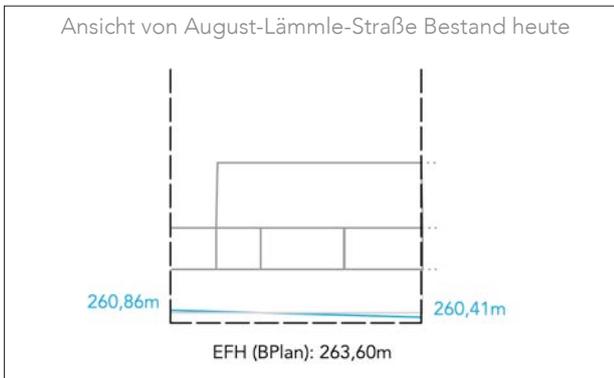
WALDALLEE 18

FLURSTÜCK 134/5



AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 1

FLURSTÜCK 134/6

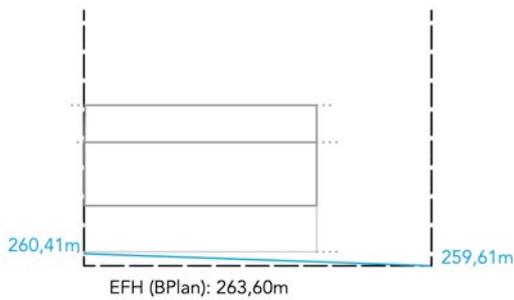


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 3

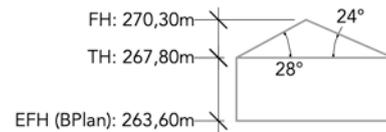
FLURSTÜCK 134/1



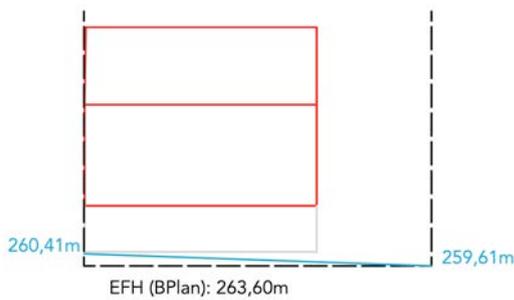
Ansicht von August-Lämmle-Straße Bestand heute



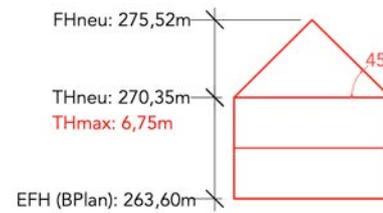
Schemaschnitt Bestand heute



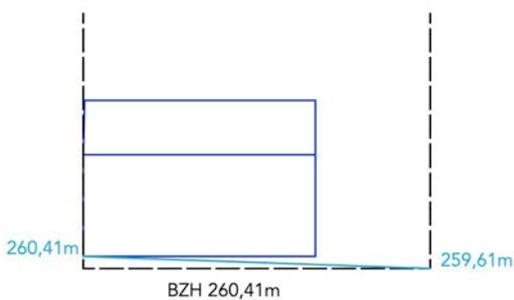
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



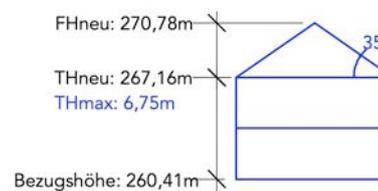
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung



Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung

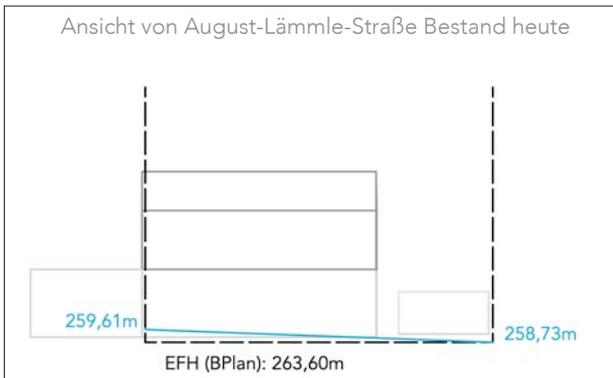


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 5

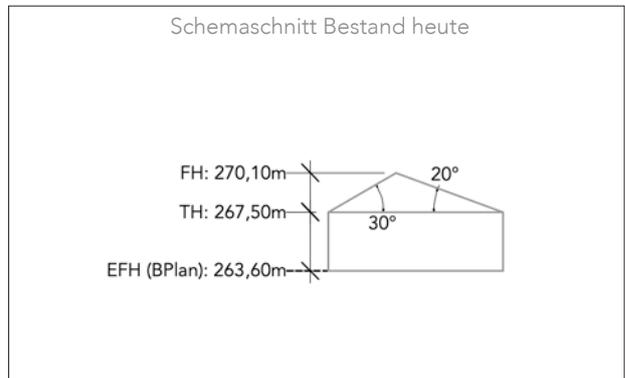
FLURSTÜCK 134/2



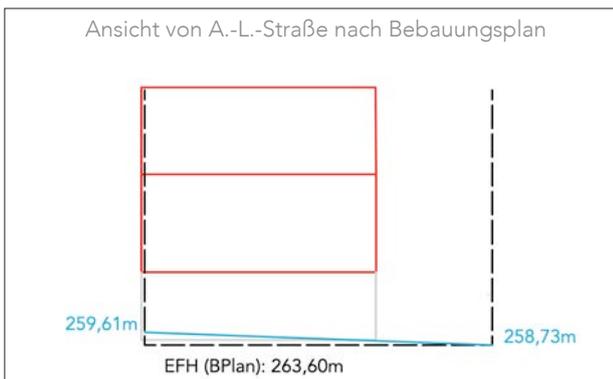
Ansicht von August-Lämmle-Straße Bestand heute



Schemaschnitt Bestand heute



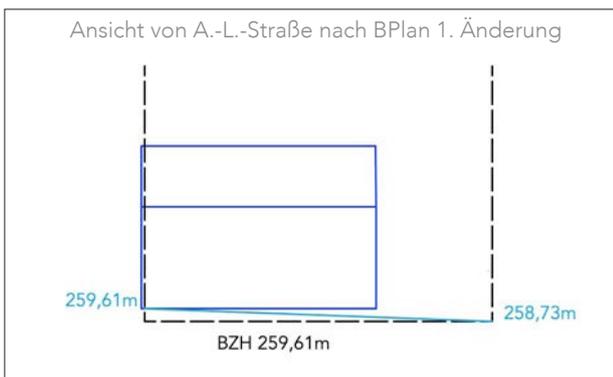
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



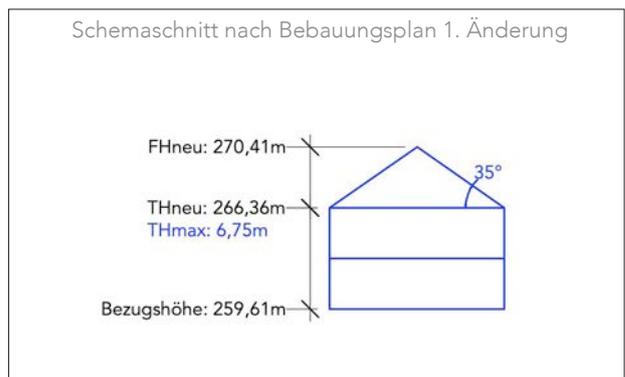
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung



Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung

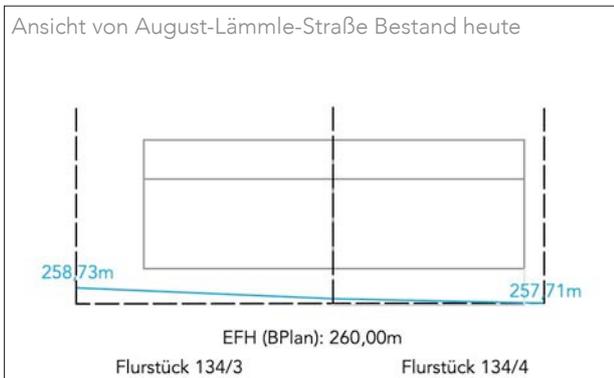


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 9

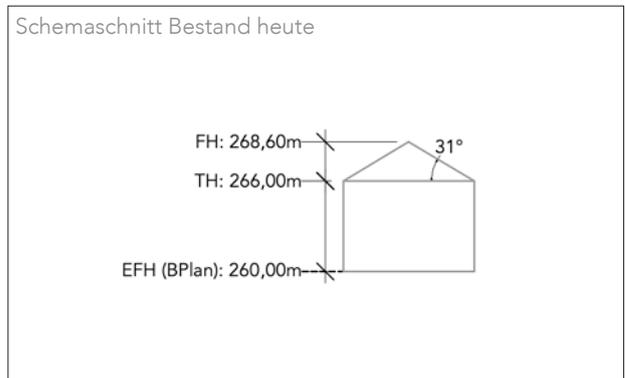
FLURSTÜCK 134/3 / 134/4



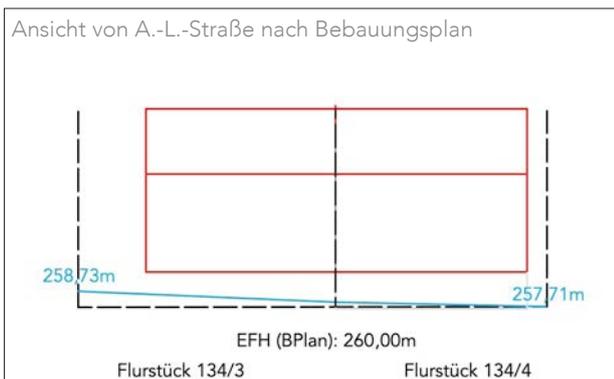
Ansicht von August-Lämmle-Straße Bestand heute



Schemaschnitt Bestand heute



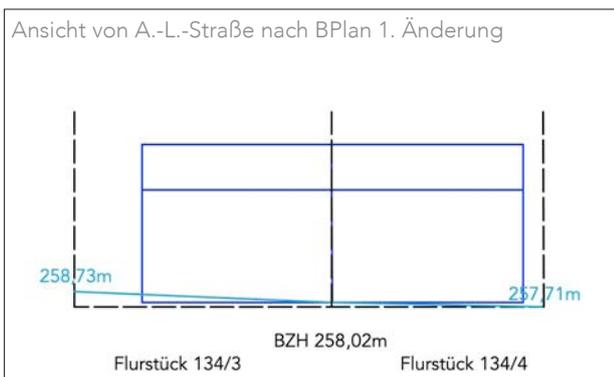
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung

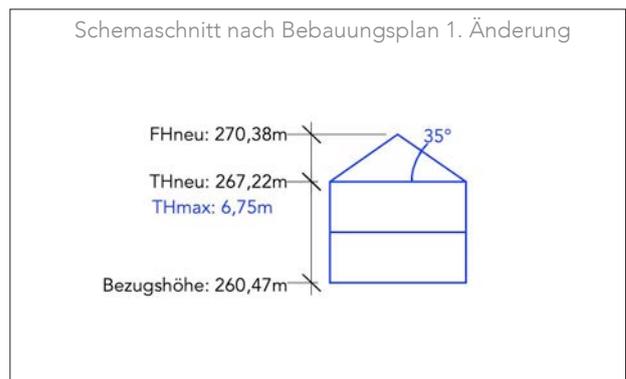
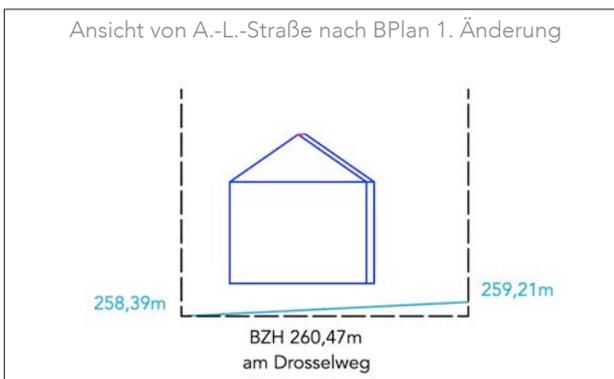
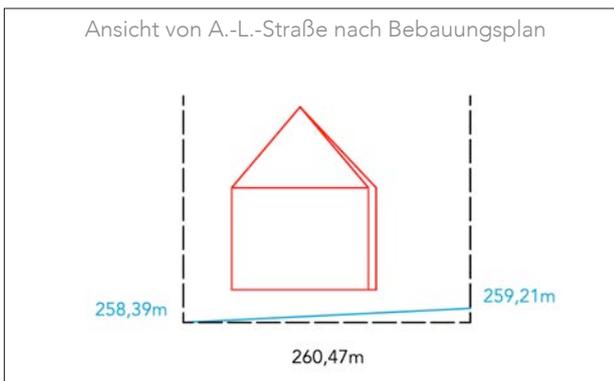
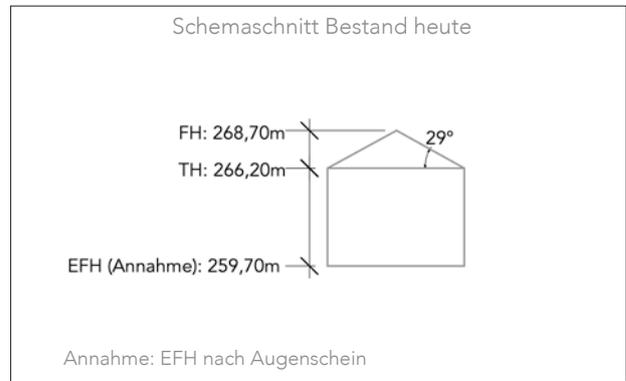
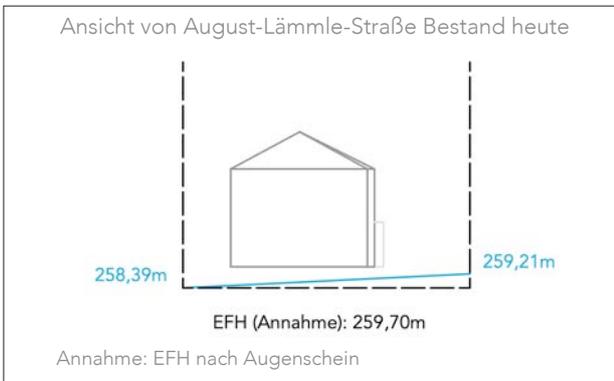


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



DROSSELWEG 8

FLURSTÜCK 1484/1

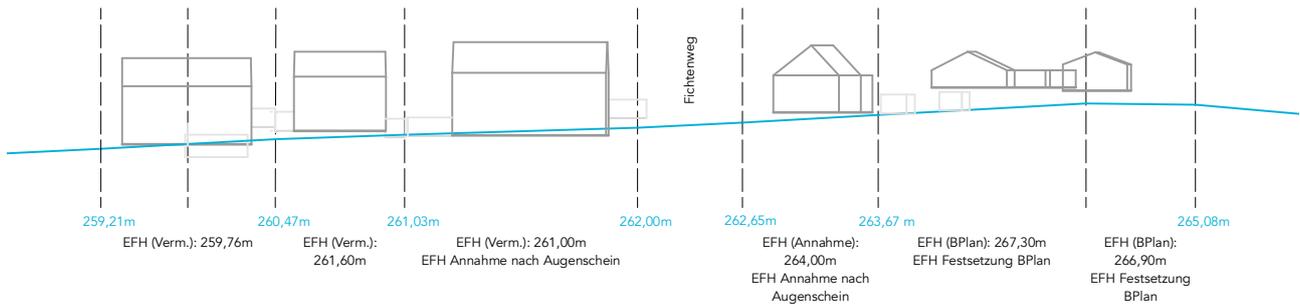


BLICK NACH OSTEN AUF DIE AUGUST-LÄMMLE-STRASSE

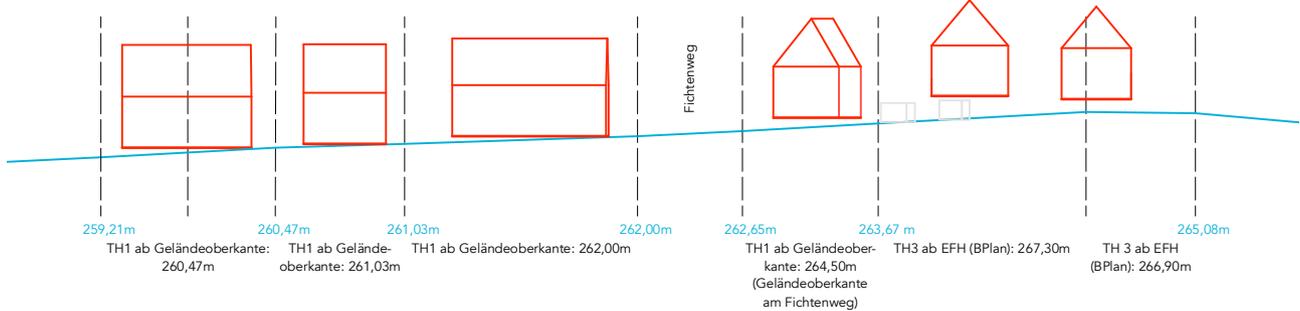


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 15 BIS 25 - ANSICHT 1:1.000

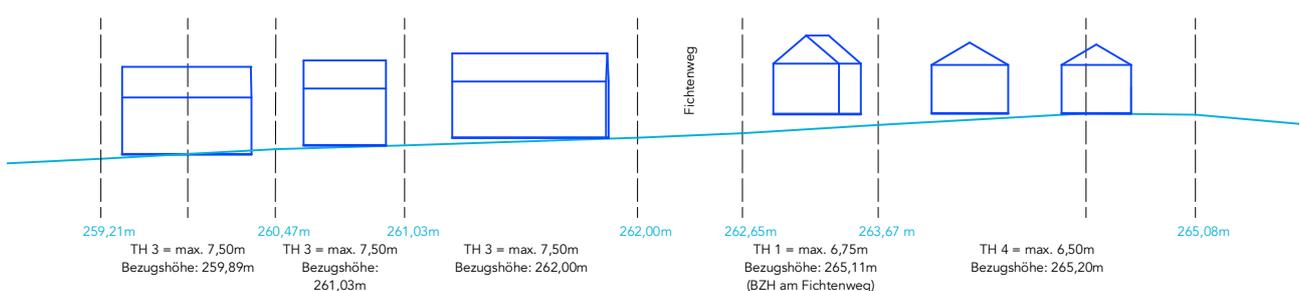
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach Ausnutzung Bebauungsplan



Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



August-Lämmle-Str. 15
Flurstück 1485 /
Flurstück 1486

August-Lämmle-
Straße 17
Flurstück 1487

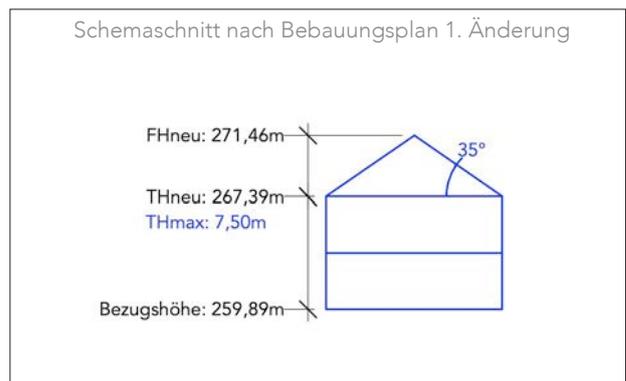
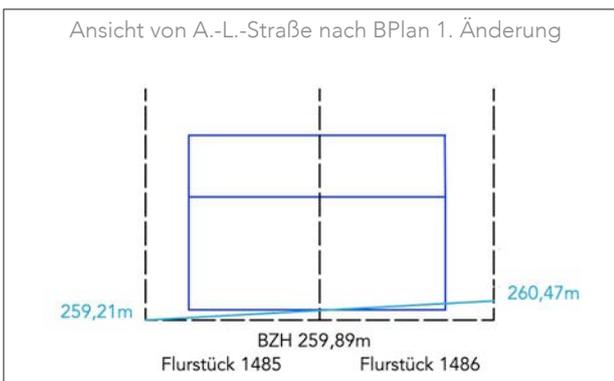
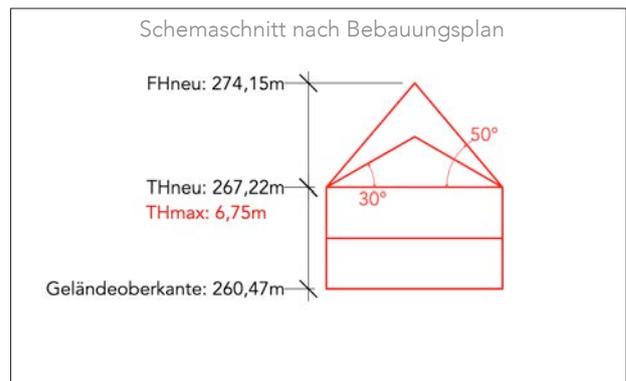
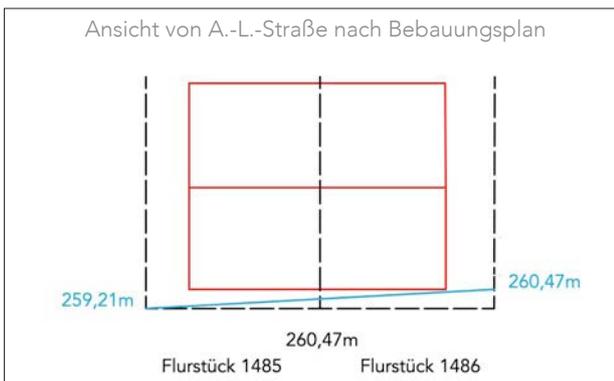
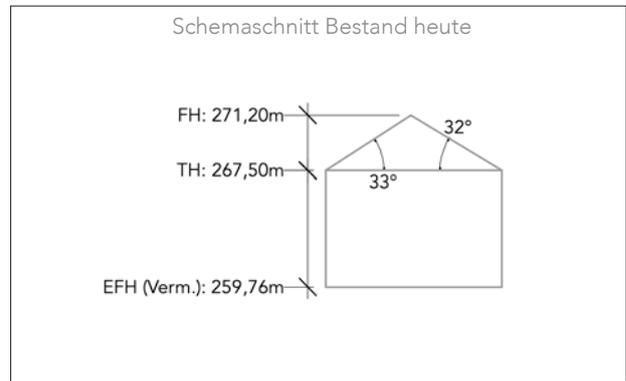
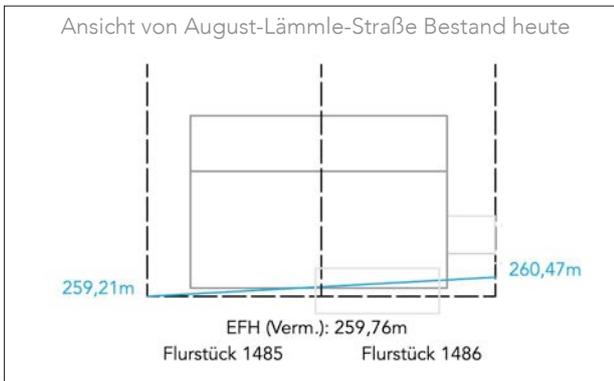
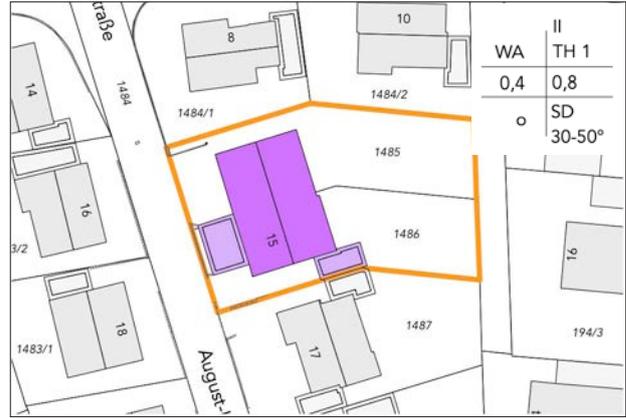
August-Lämmle-Straße 19
Flurstück 1488

Fichtenweg 2 von
A.-Lämmle-Str. aus
Flurstück 1474

August-Lämmle-Straße 25
Flurstück 1475 / Flurstück 1476

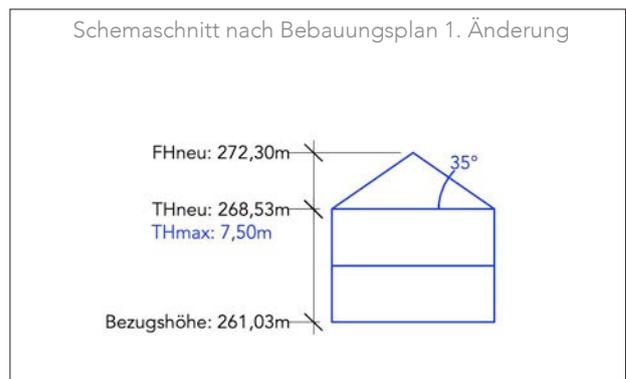
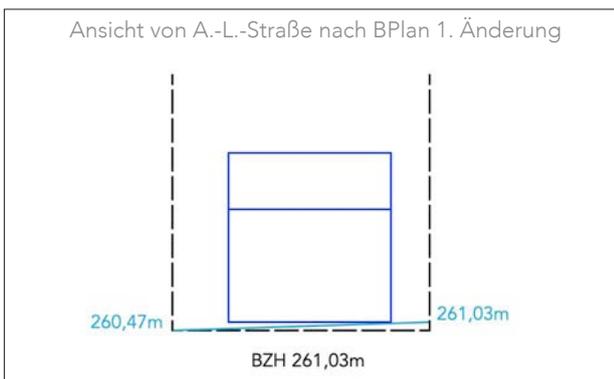
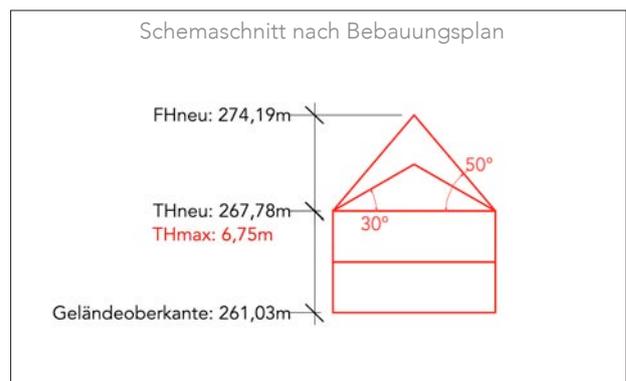
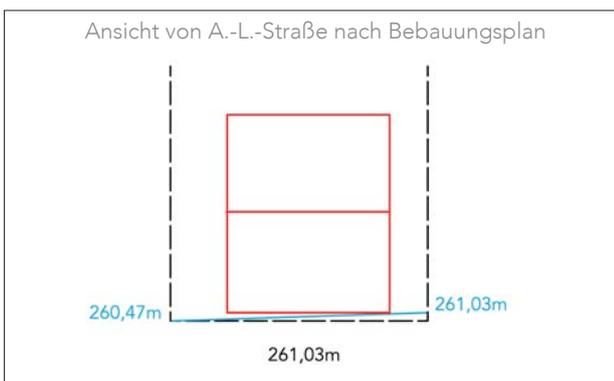
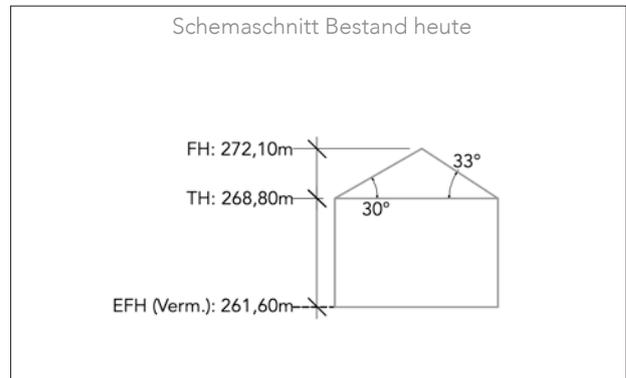
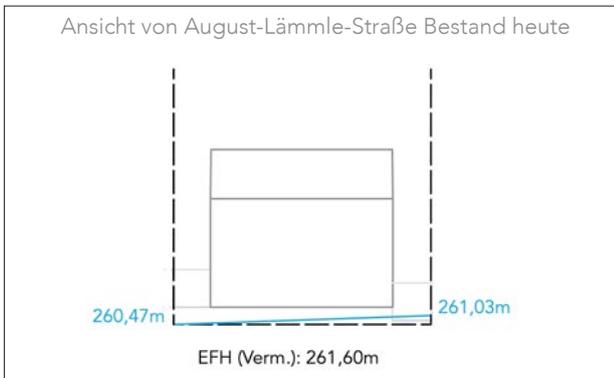
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 15

FLURSTÜCK 1485 / 1486



AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 17

FLURSTÜCK 1487



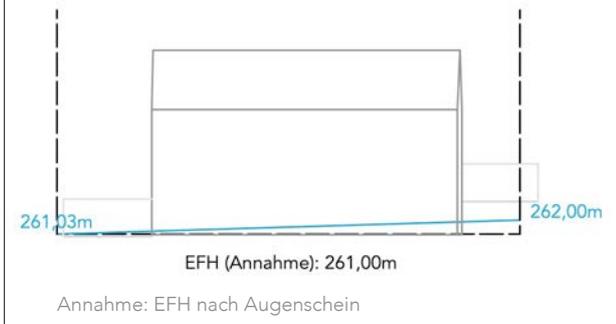
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 19



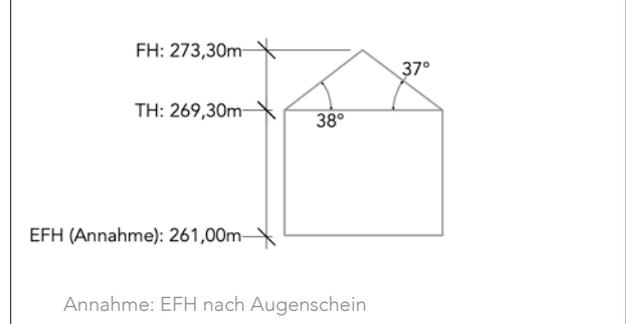
FLURSTÜCK 1488



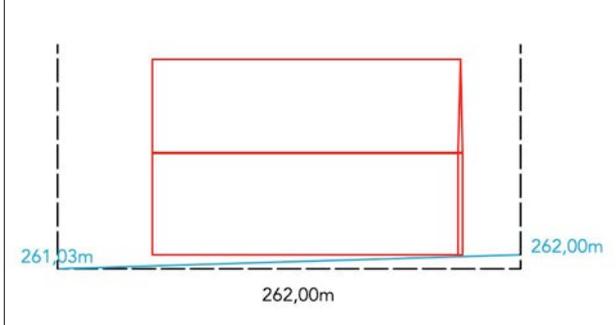
Ansicht von August-Lämmle-Straße Bestand heute



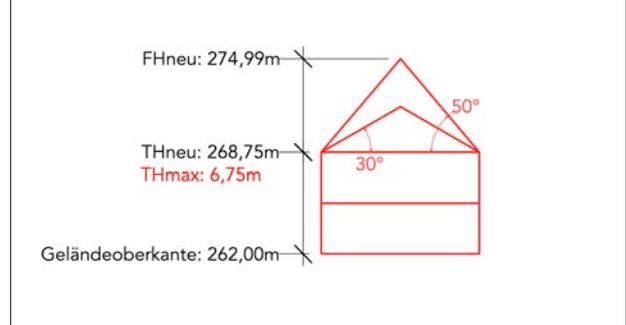
Schemaschnitt Bestand heute



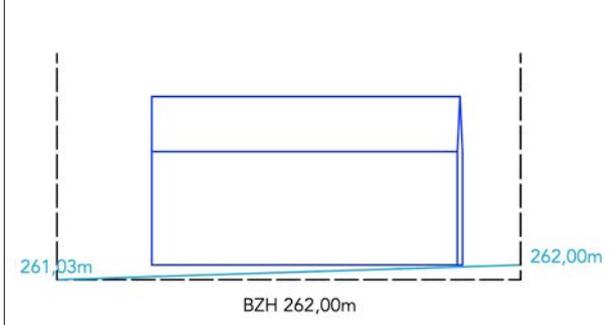
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



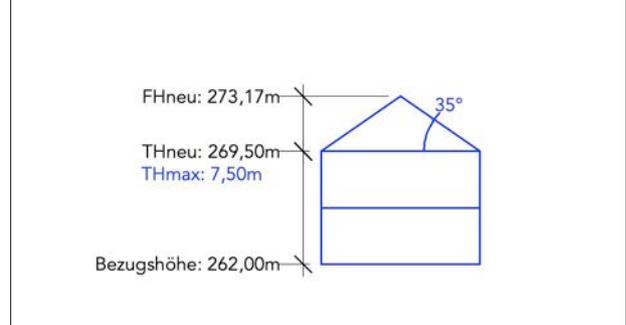
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung

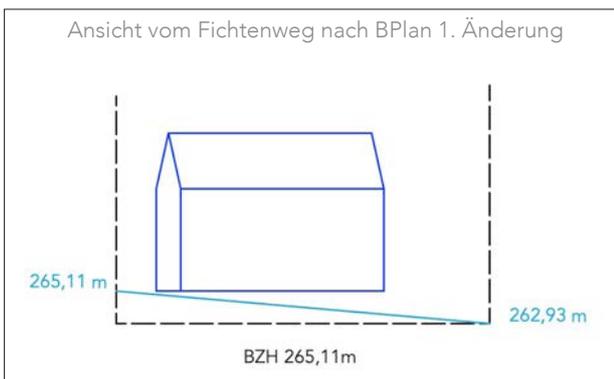
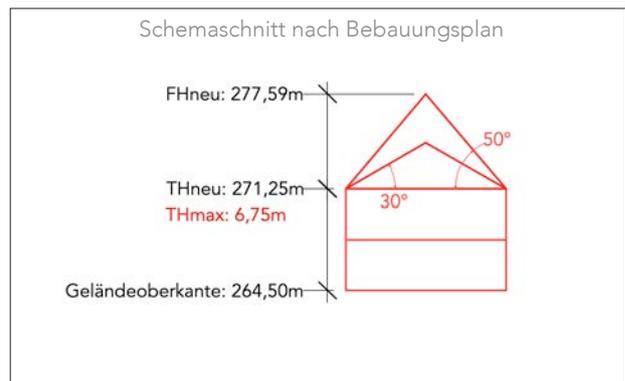
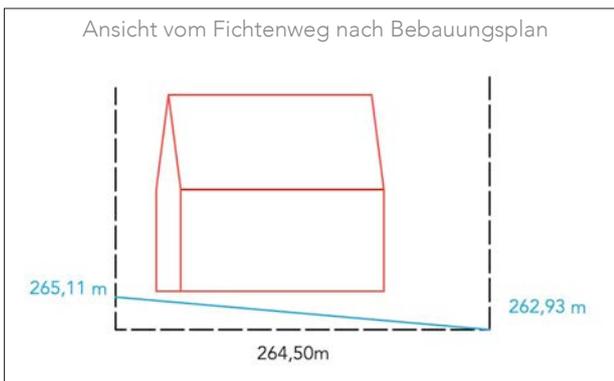
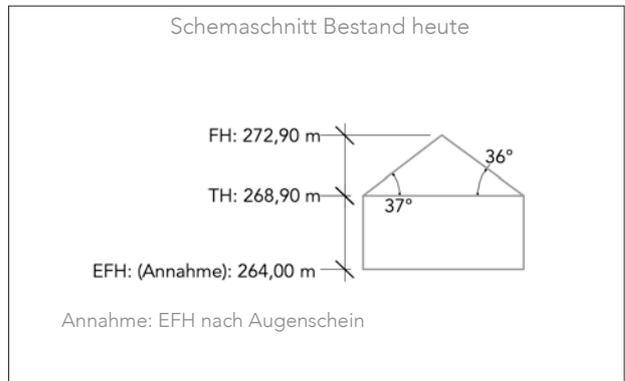
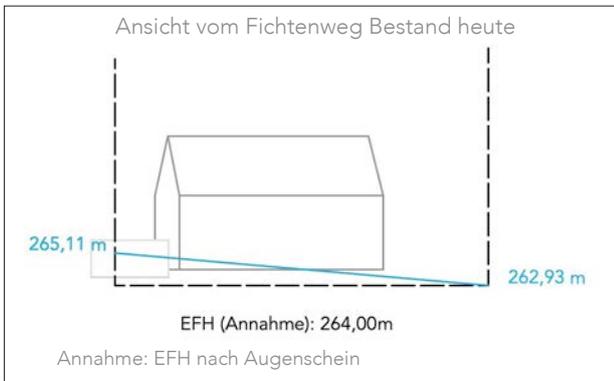


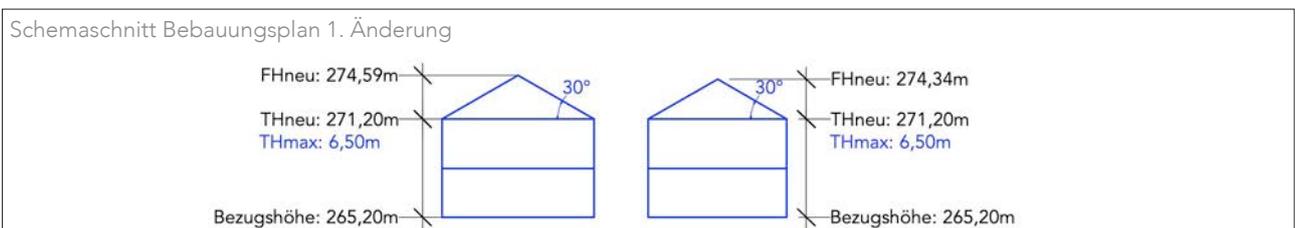
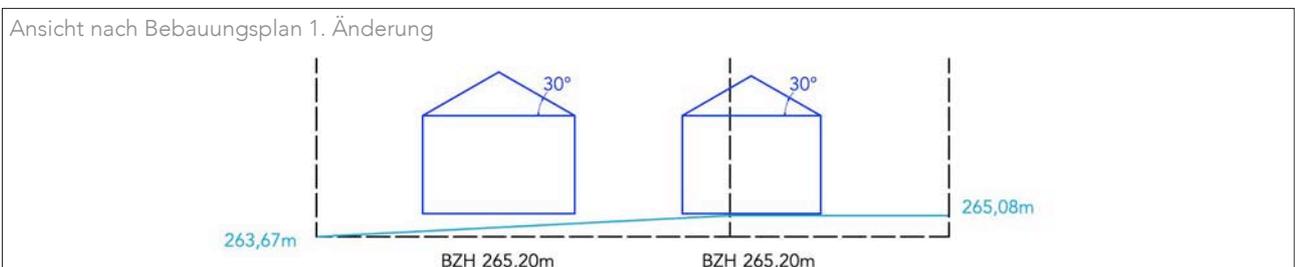
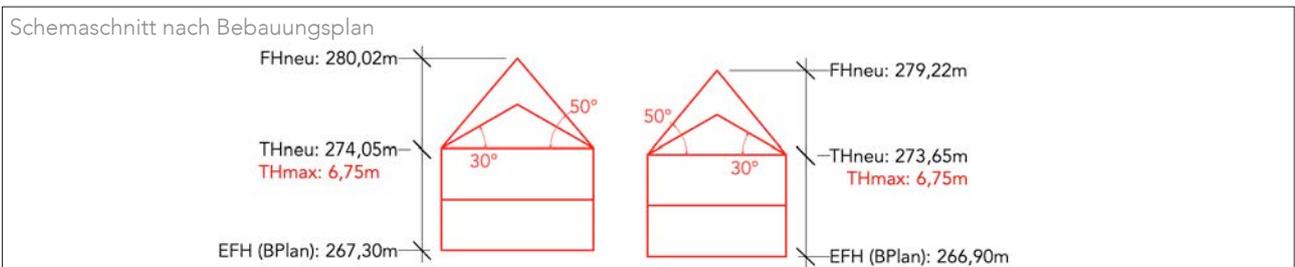
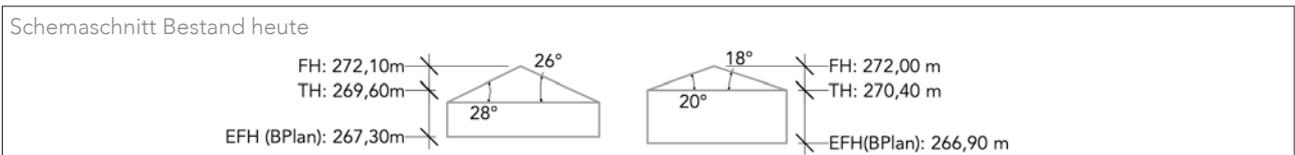
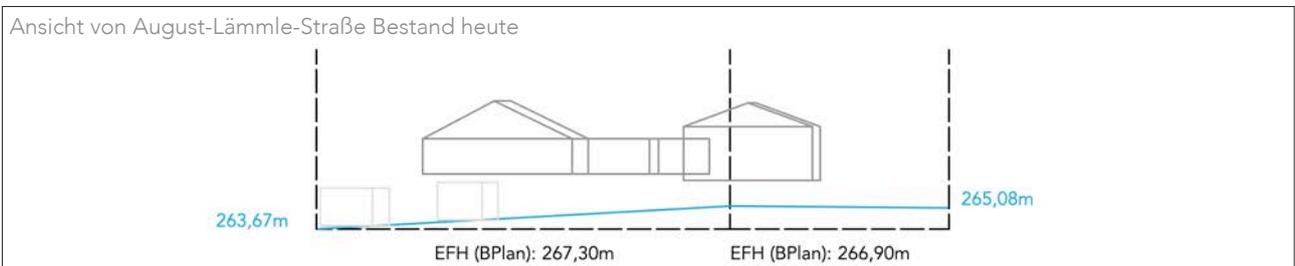
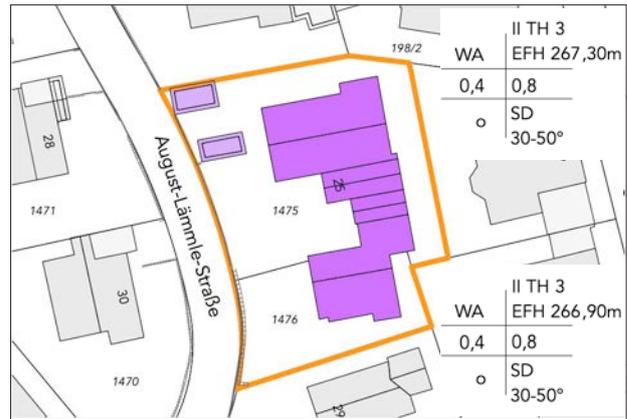
Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



FICHTENWEG 2

FLURSTÜCK 1474

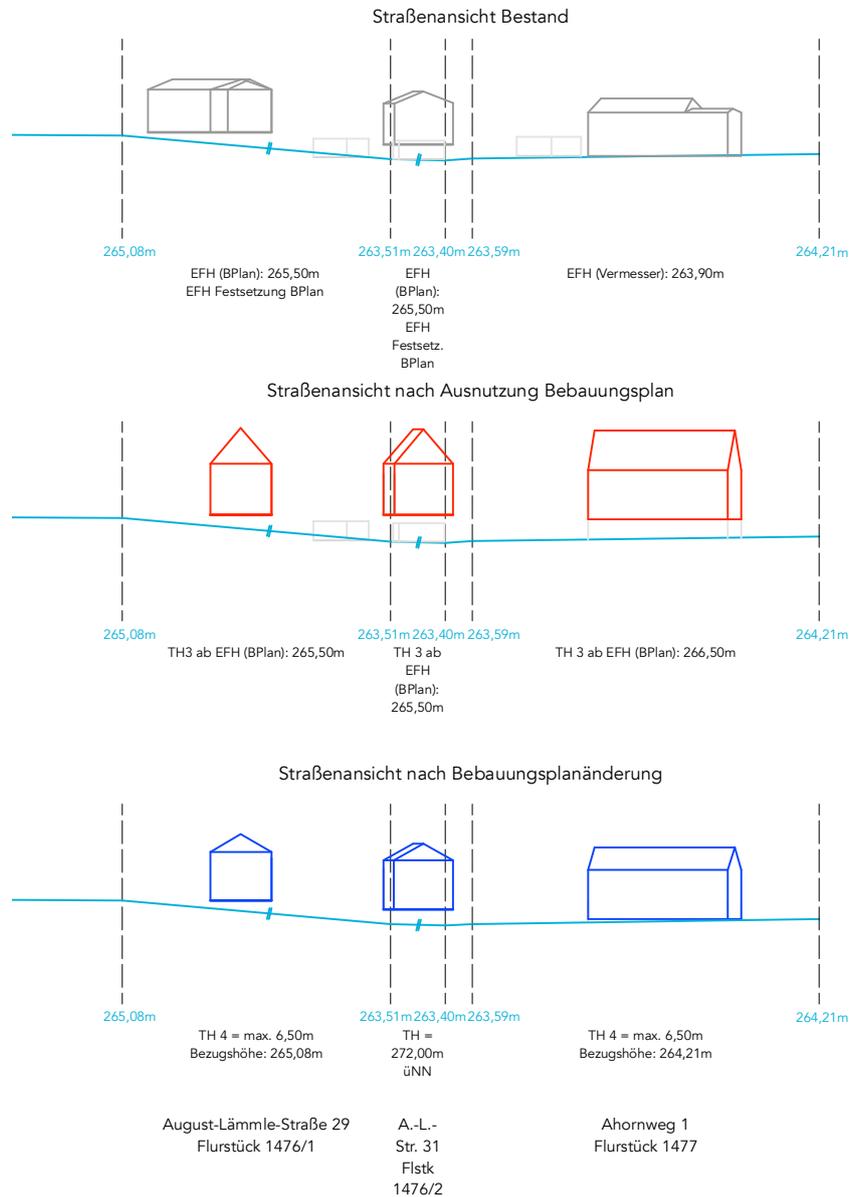




BLICK NACH OSTEN AUF DIE AUGUST-LÄMMLE-STRASSE

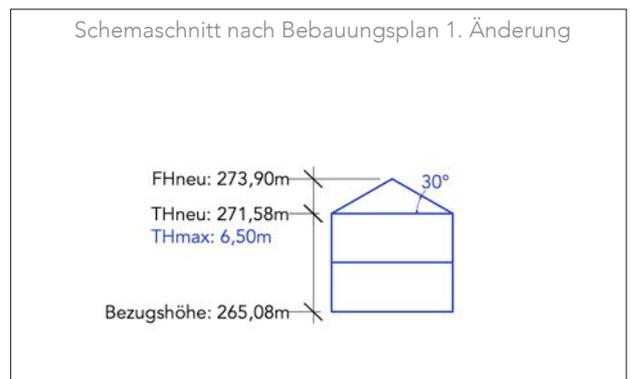
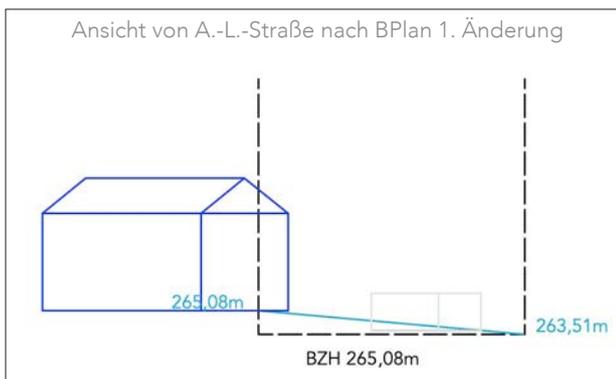
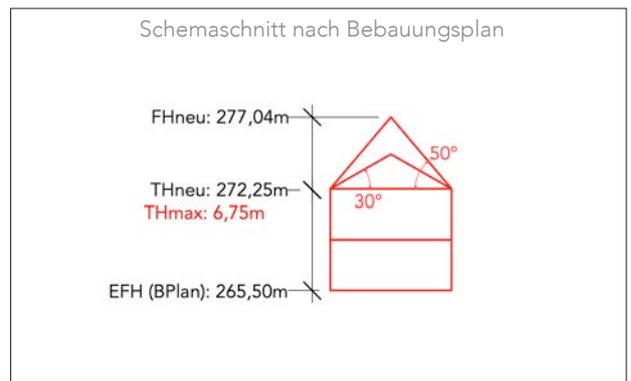
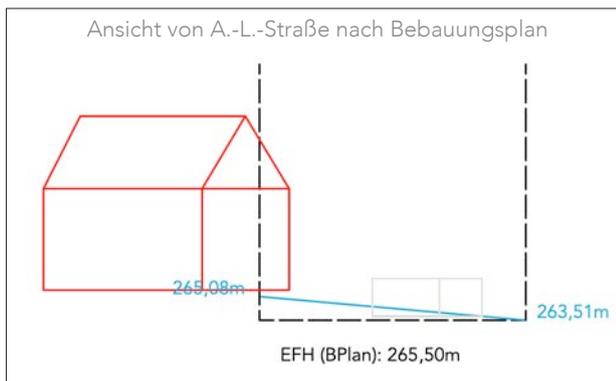
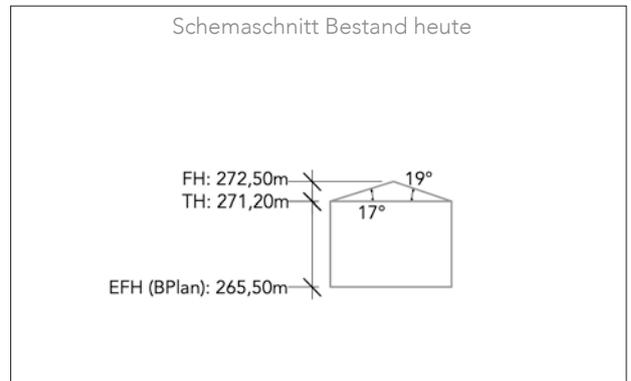
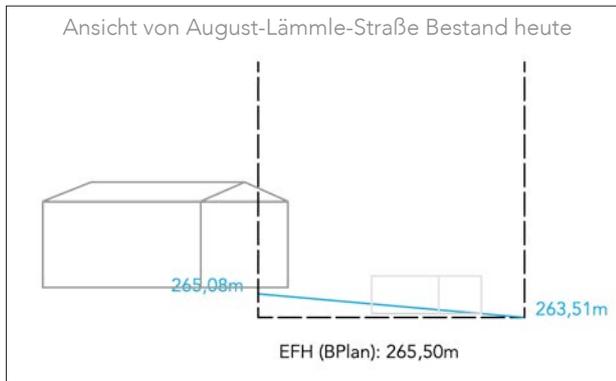
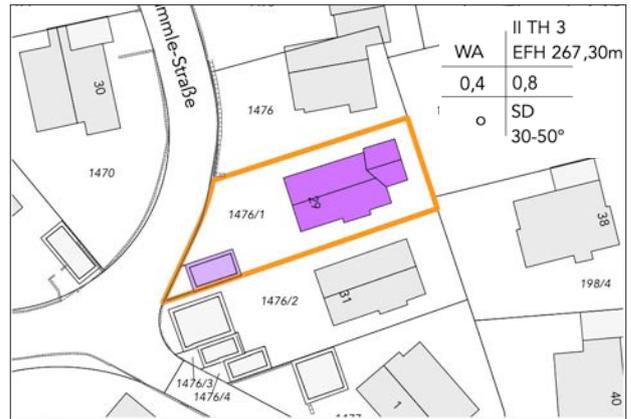


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 29 BIS AHORNWEG 1 - ANSICHT 1:1.000



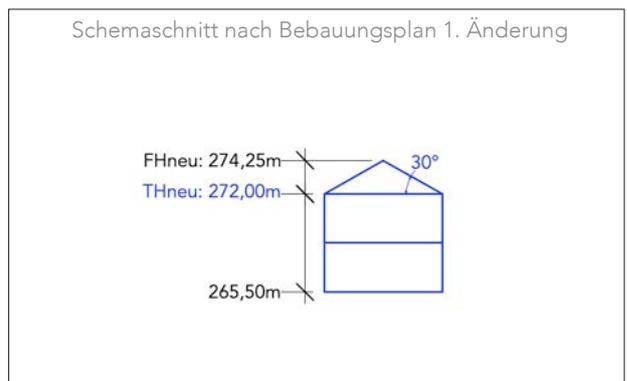
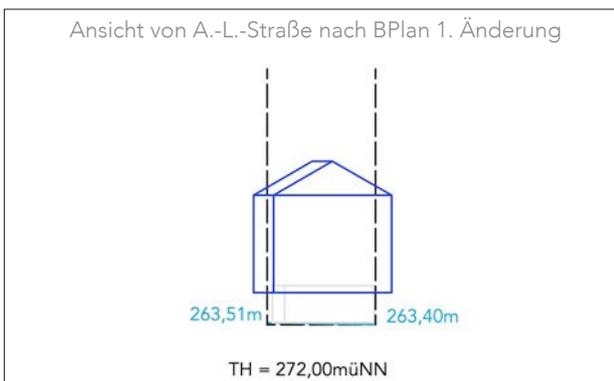
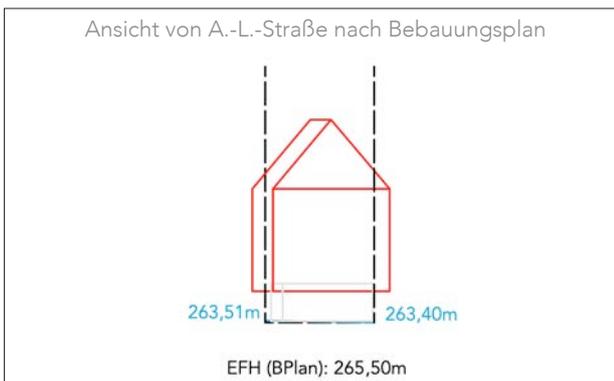
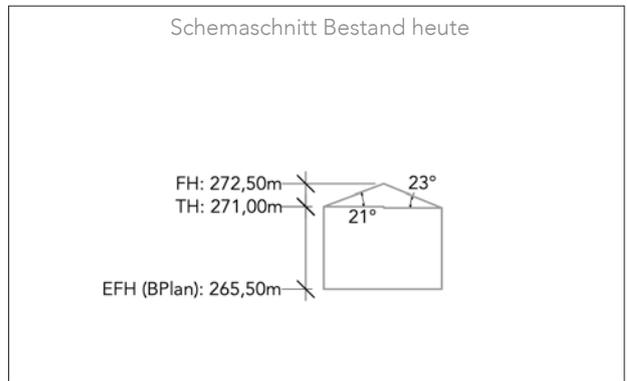
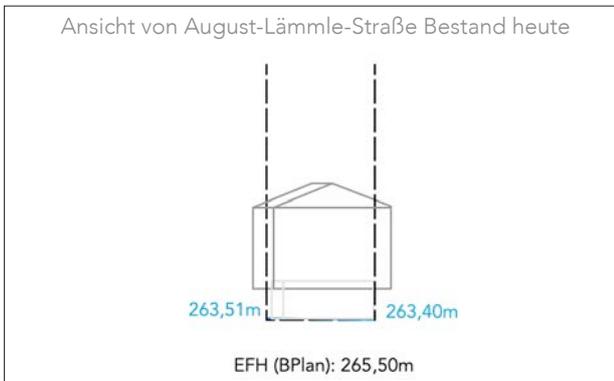
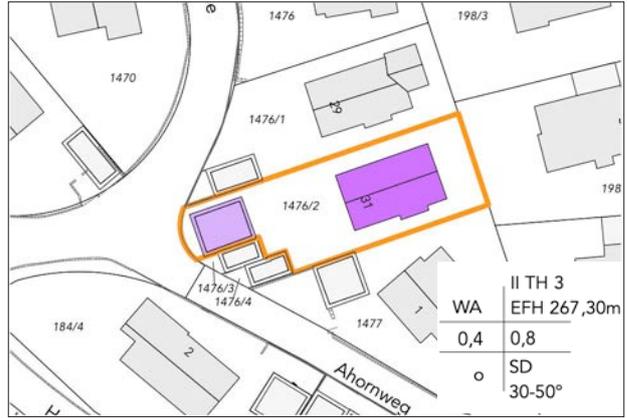
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 29

FLURSTÜCK 1476/1



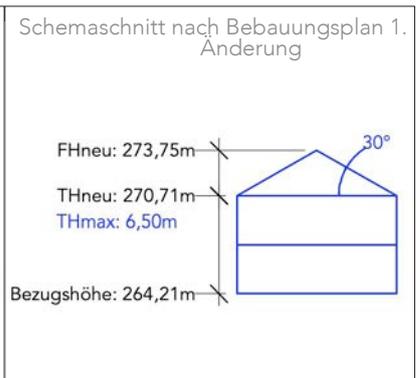
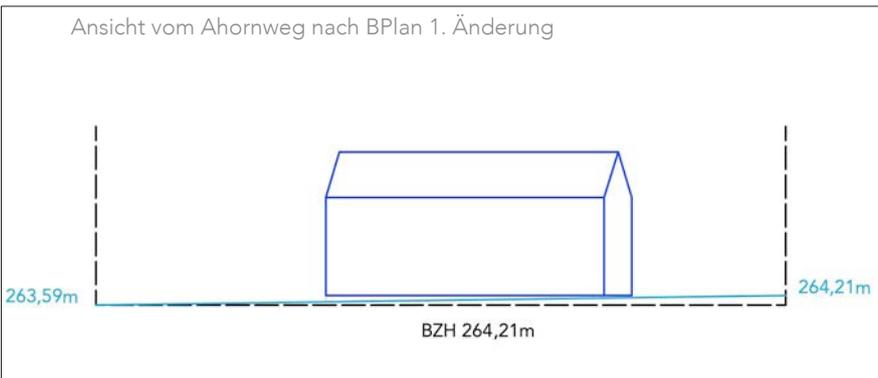
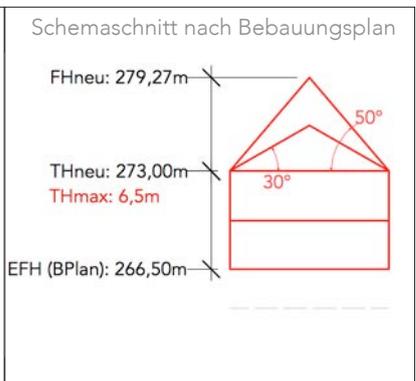
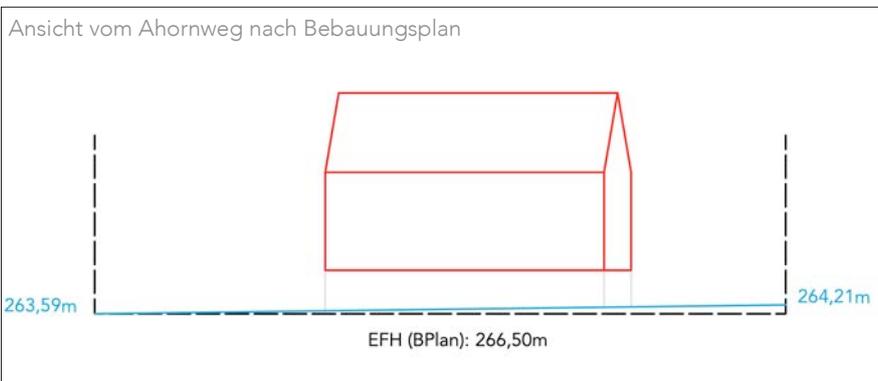
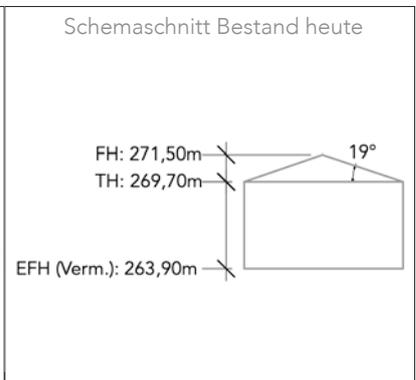
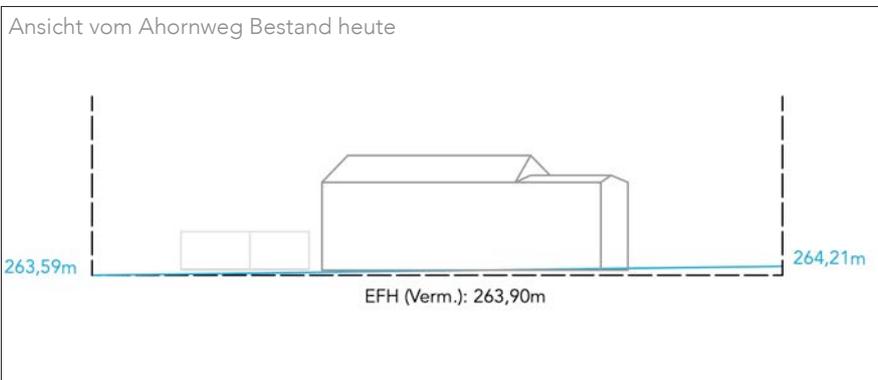
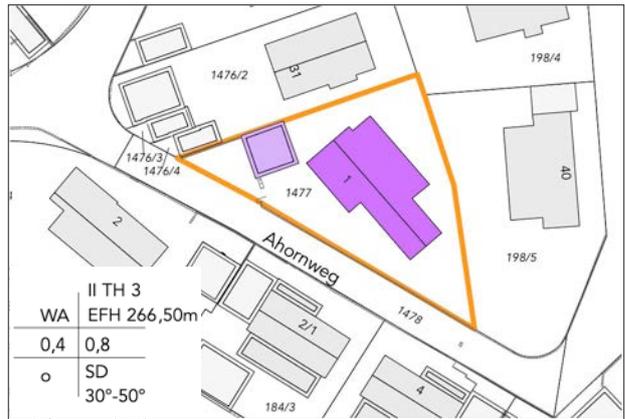
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 31

FLURSTÜCK 1476/2



AHORNWEG 1

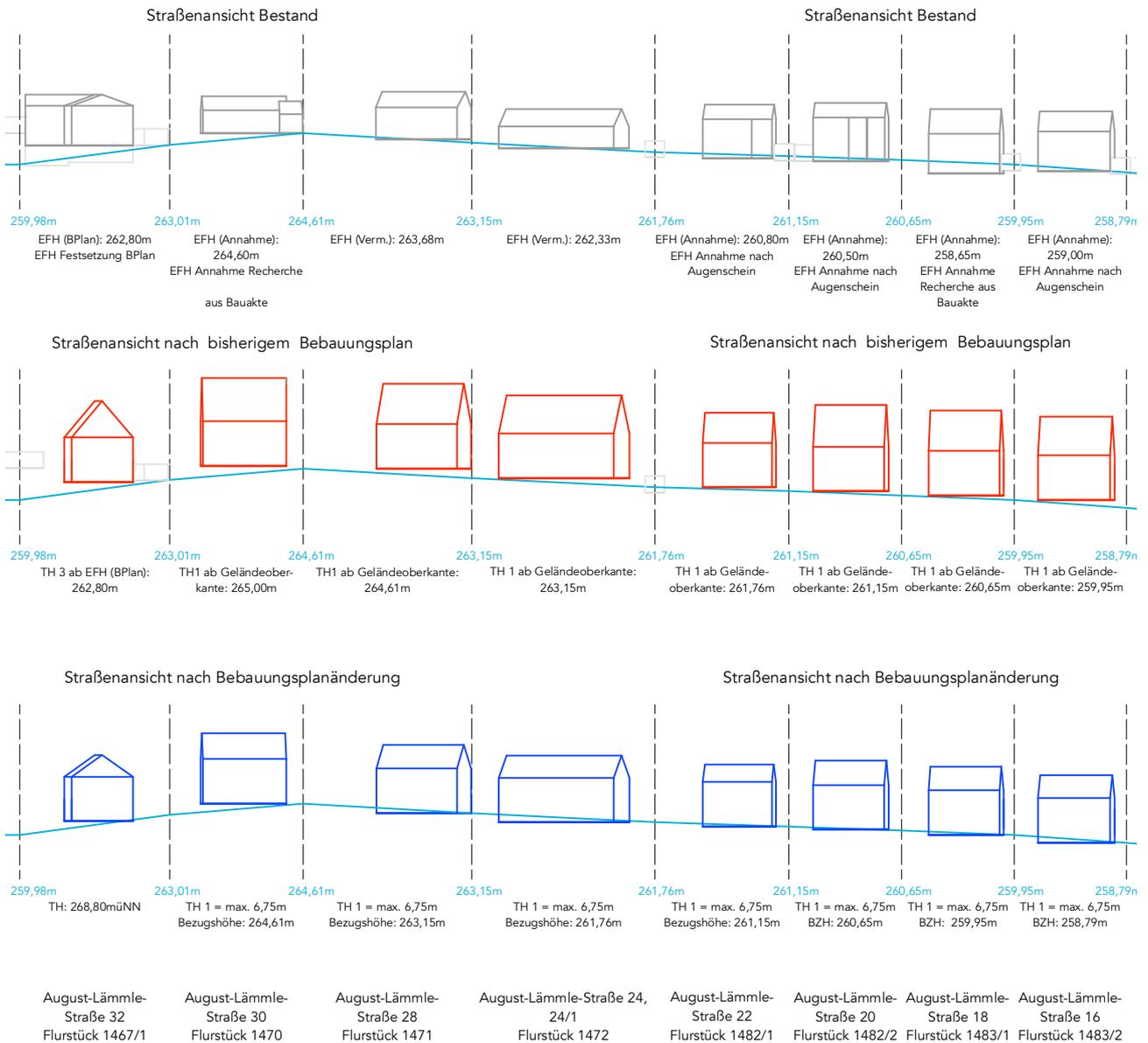
FLURSTÜCK 1477

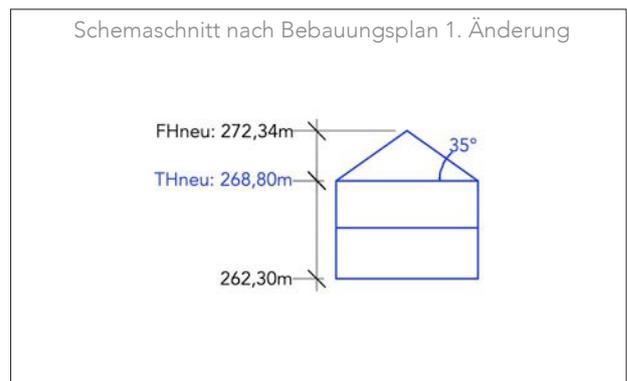
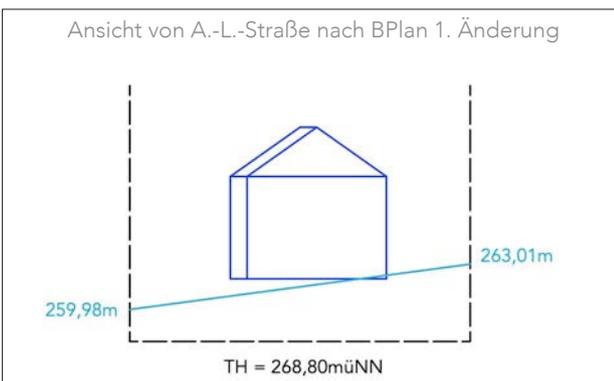
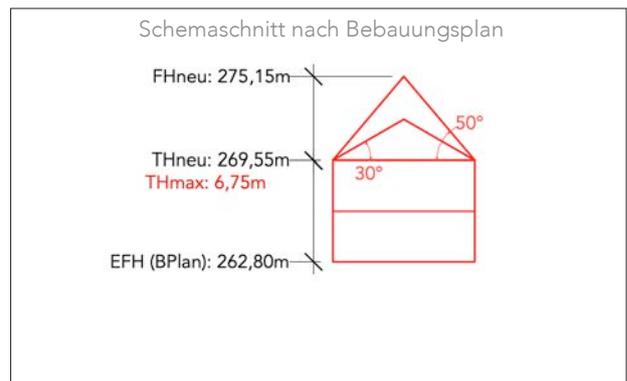
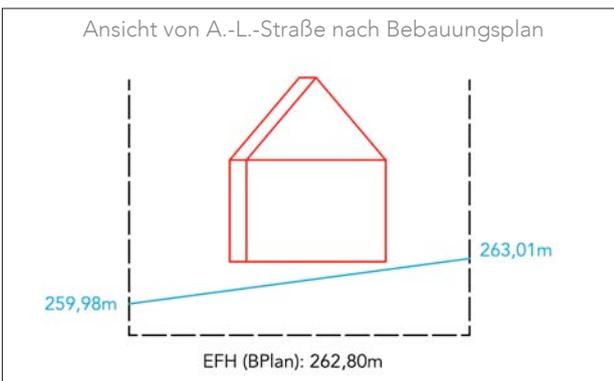
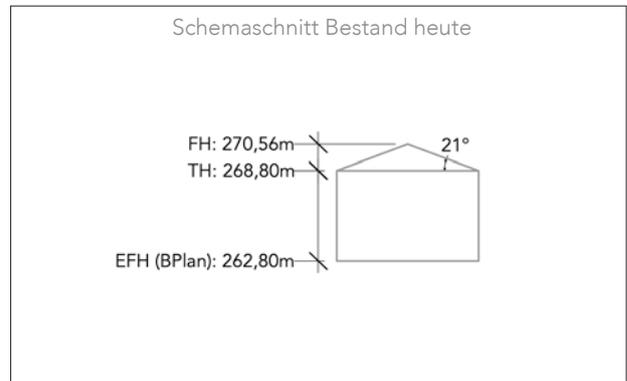
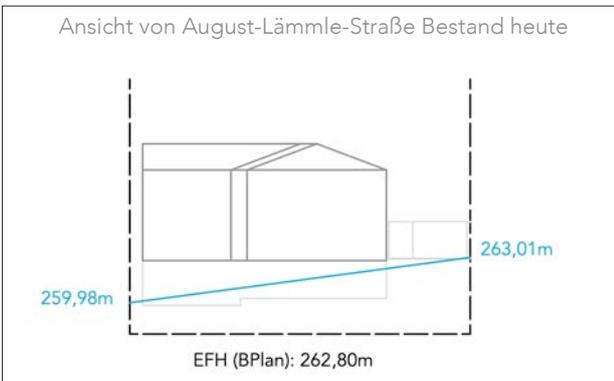
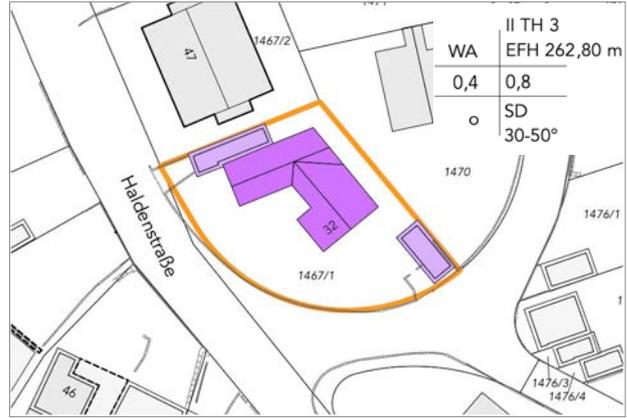


BLICK NACH WESTEN AUF DIE AUGUST-LÄMMLE-STRASSE



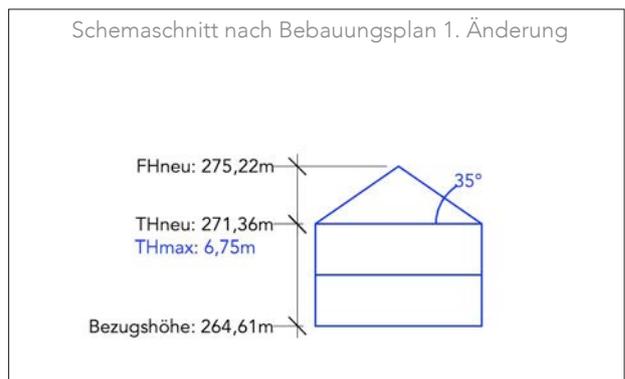
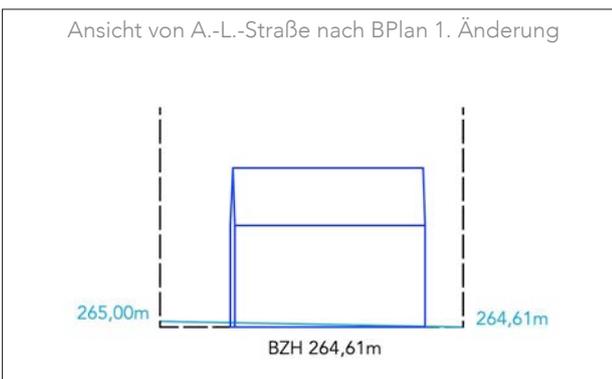
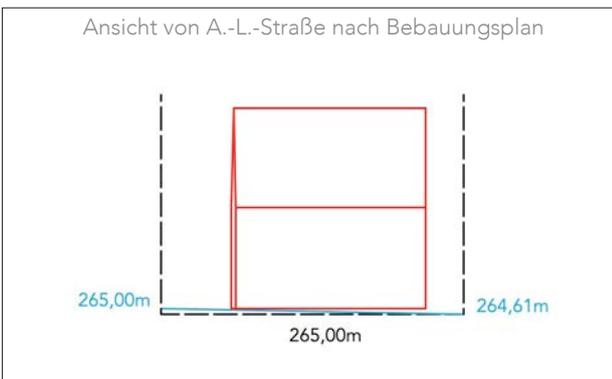
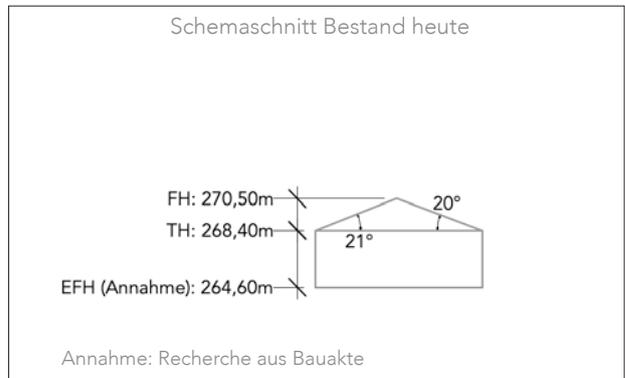
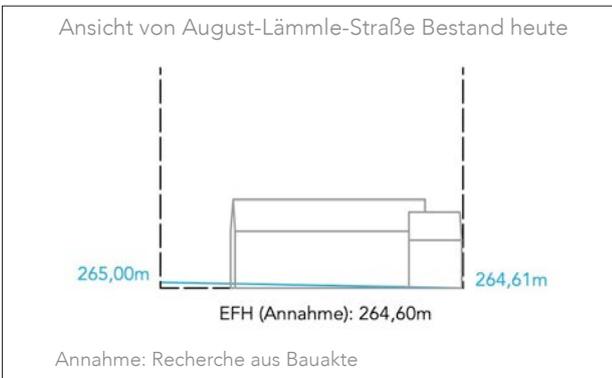
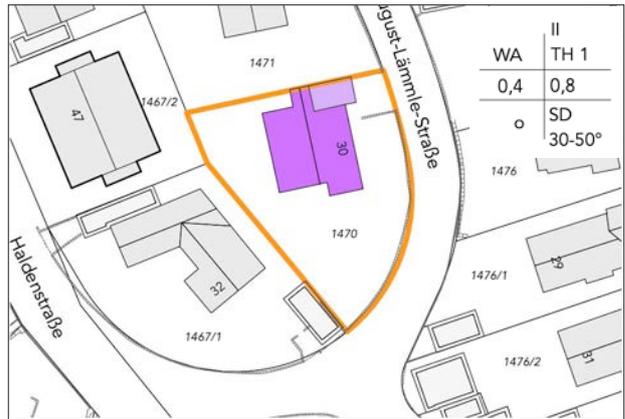
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 32 BIS 16 - ANSICHT 1:1.000





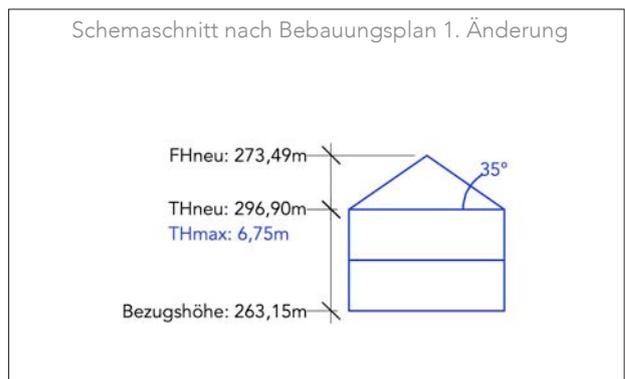
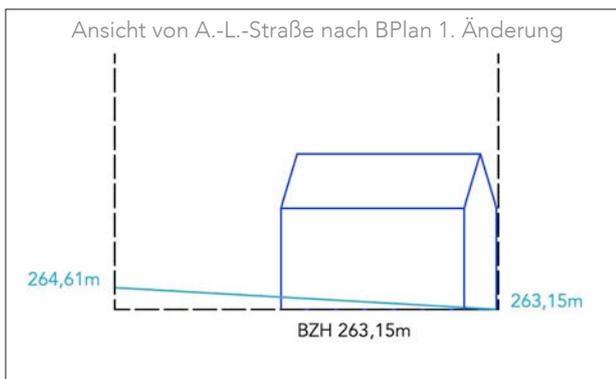
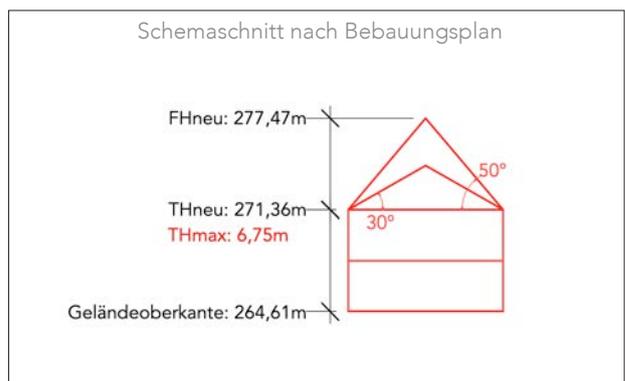
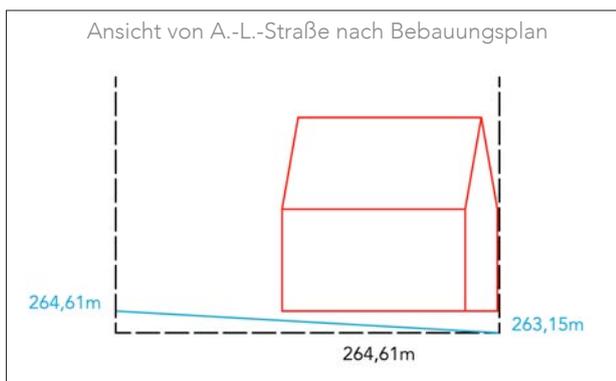
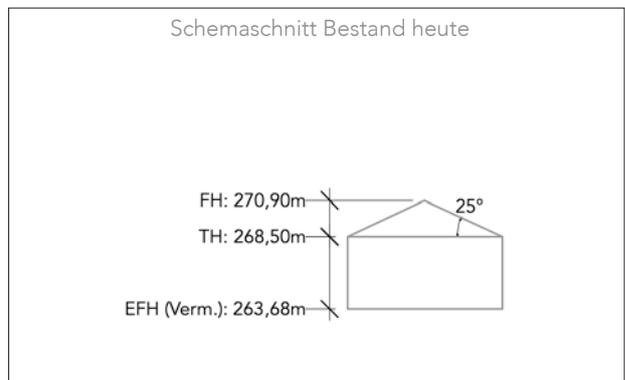
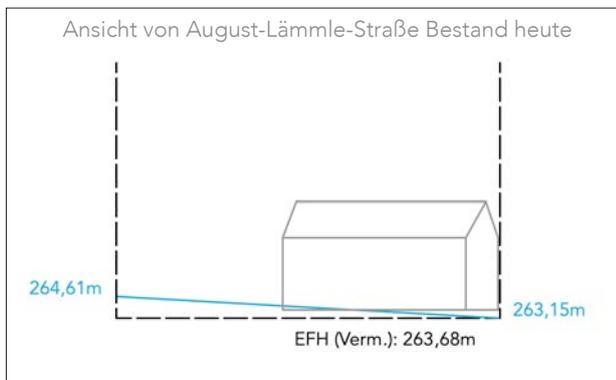
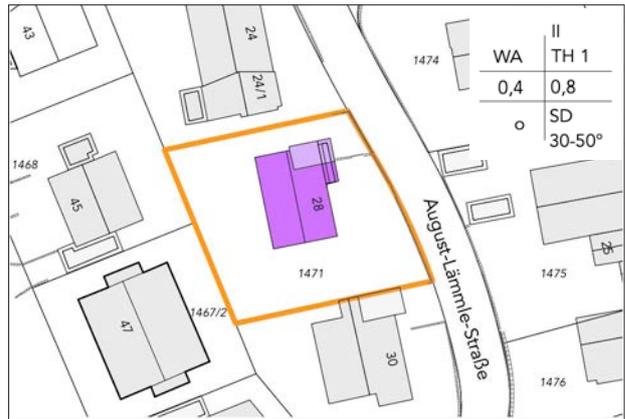
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 30

FLURSTÜCK 1470



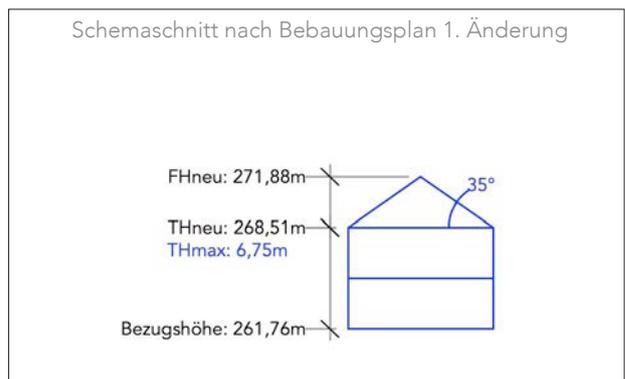
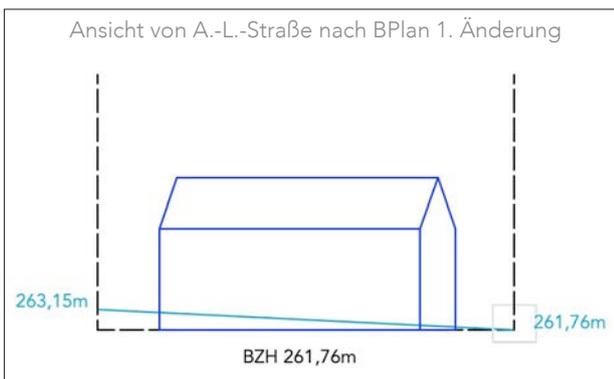
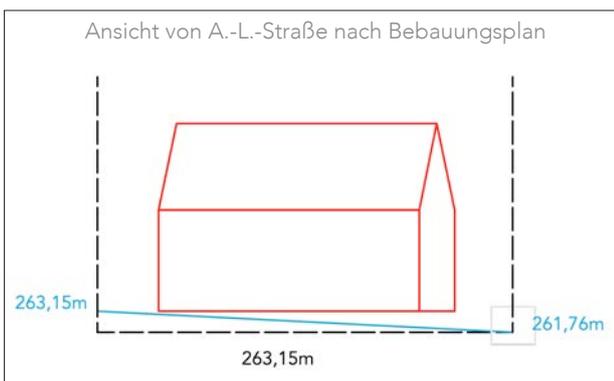
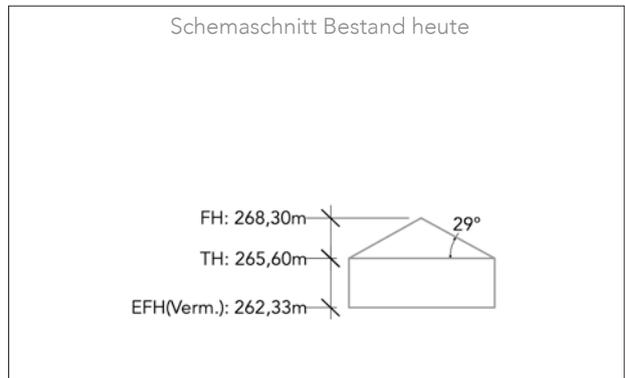
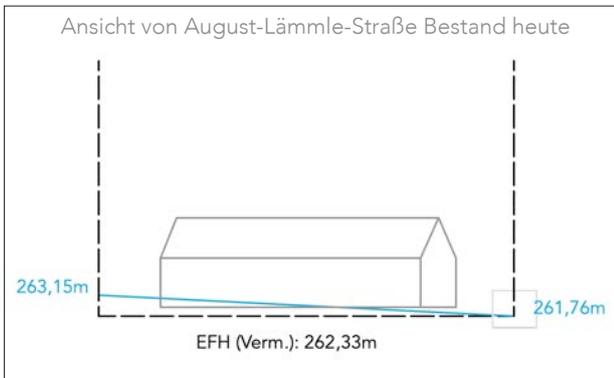
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 28

FLURSTÜCK 1471



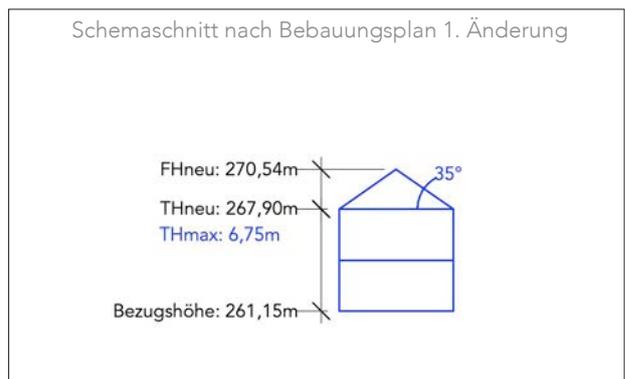
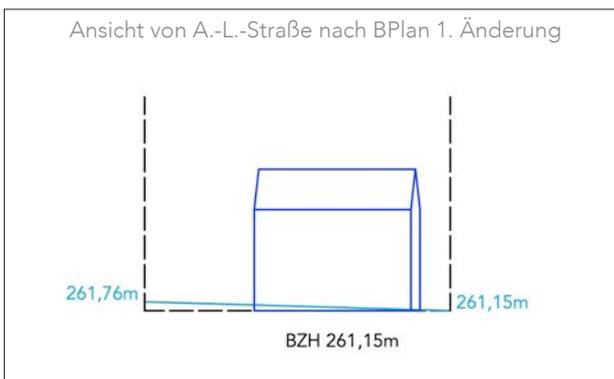
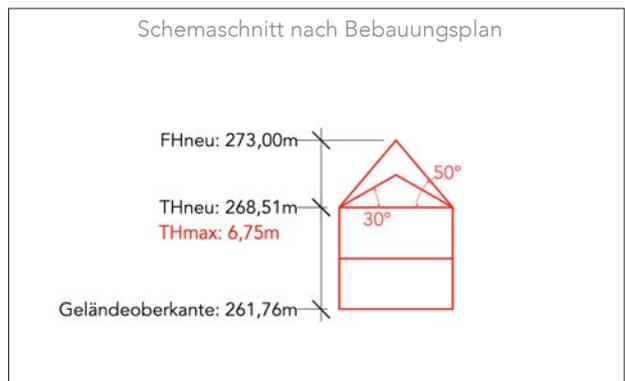
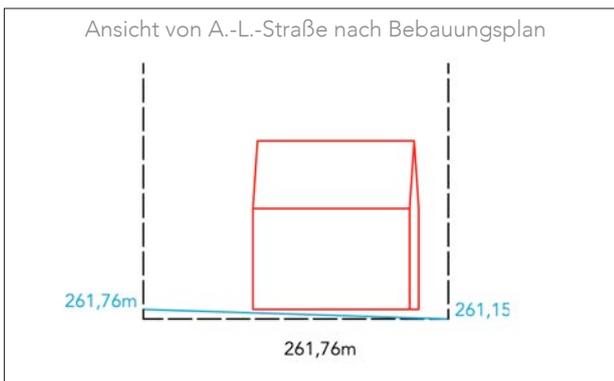
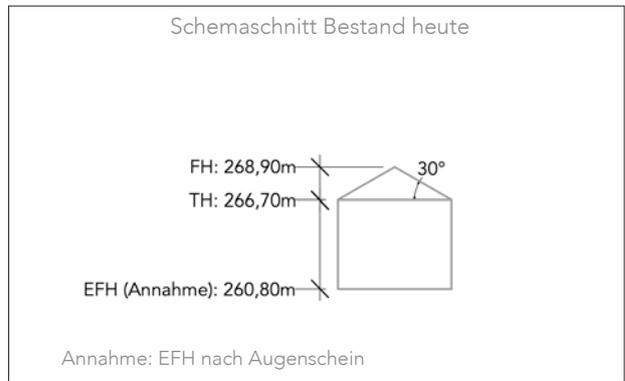
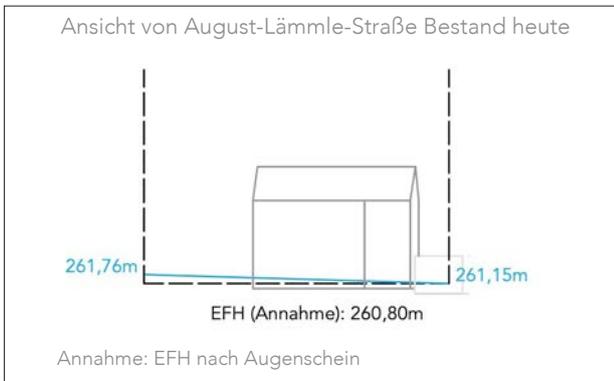
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 24 / 24/1

FLURSTÜCK 1472



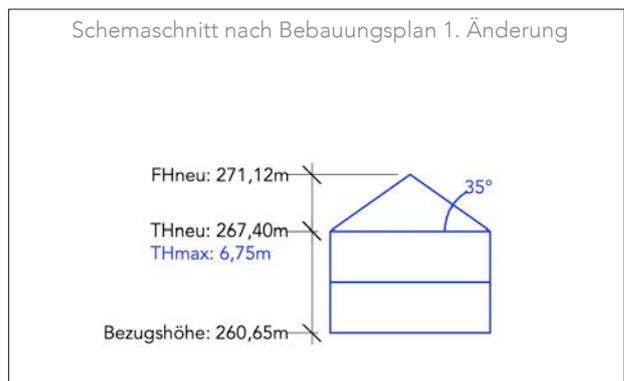
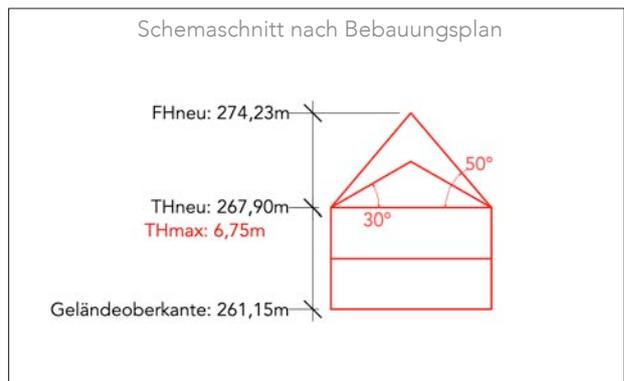
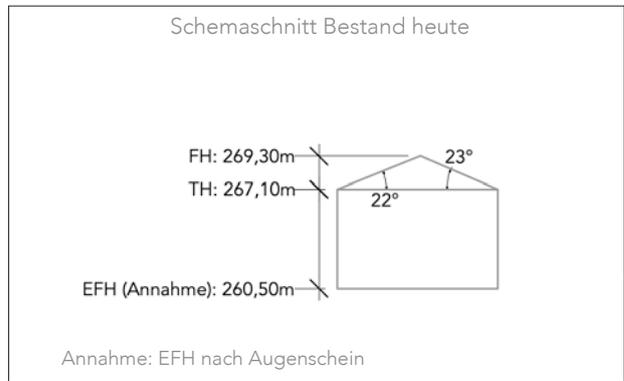
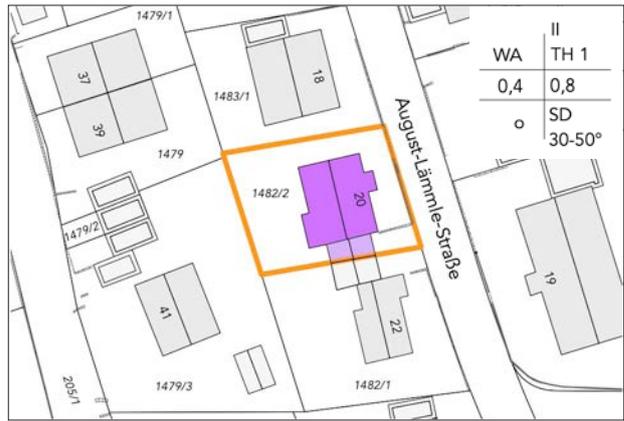
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 22

FLURSTÜCK 1482/1



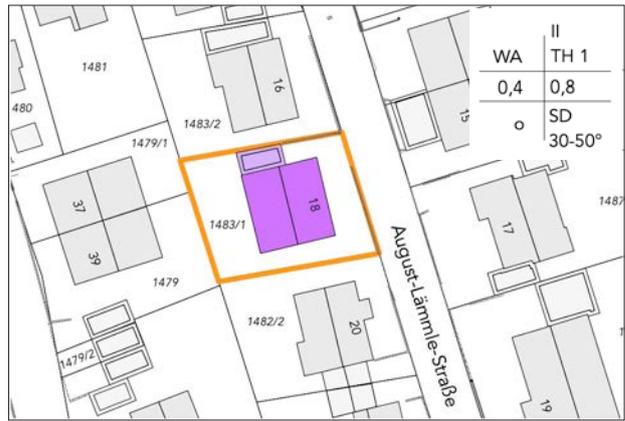
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 20

FLURSTÜCK 1482/2

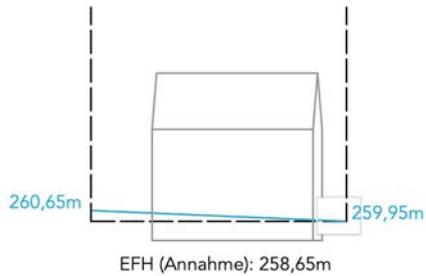


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 18

FLURSTÜCK 1483/1

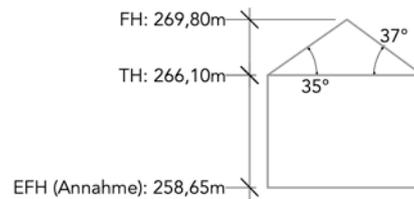


Ansicht von August-Lämmle-Straße Bestand heute



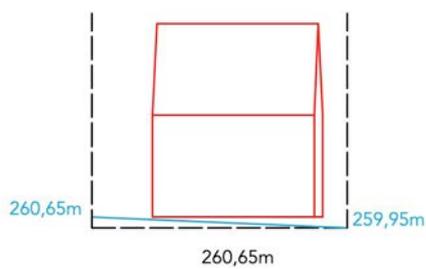
Annahme: Recherche aus Bauakte

Schemaschnitt Bestand heute

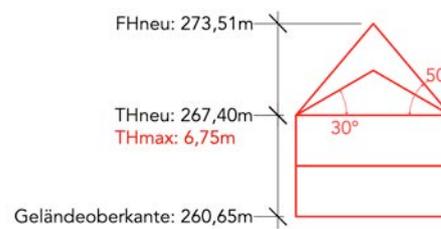


Annahme: Recherche aus Bauakte

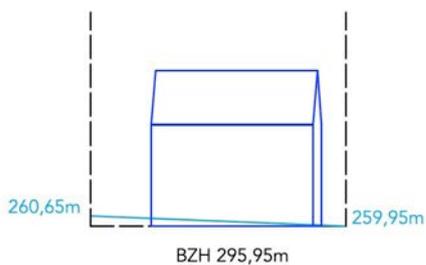
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



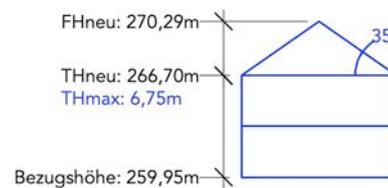
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung

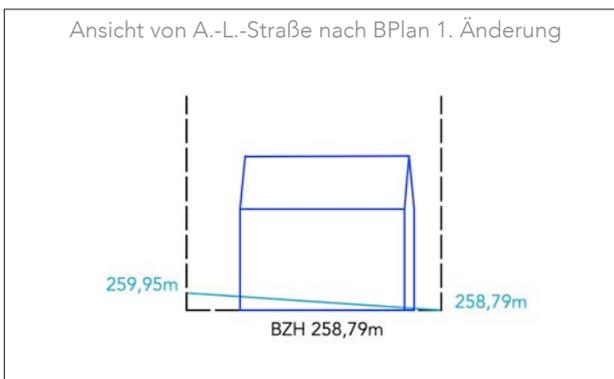
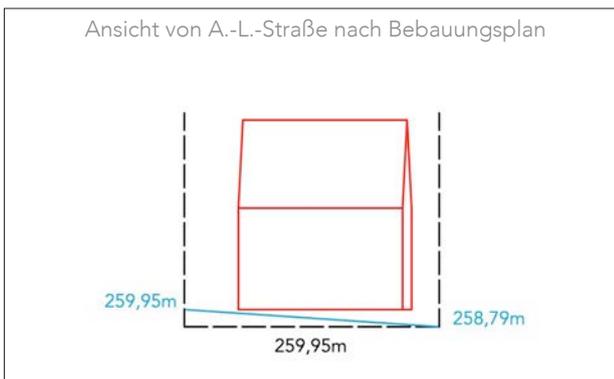
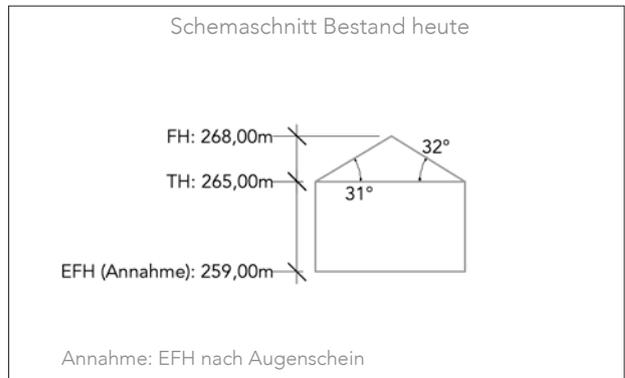
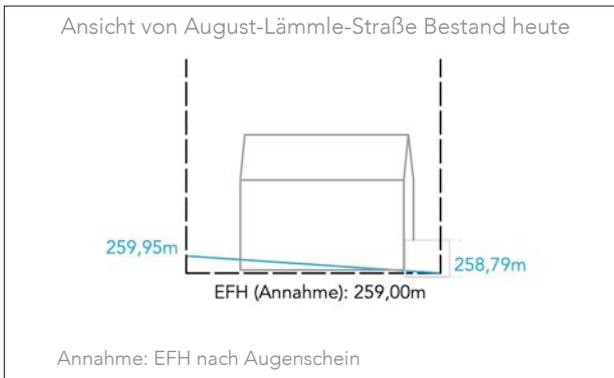


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 16

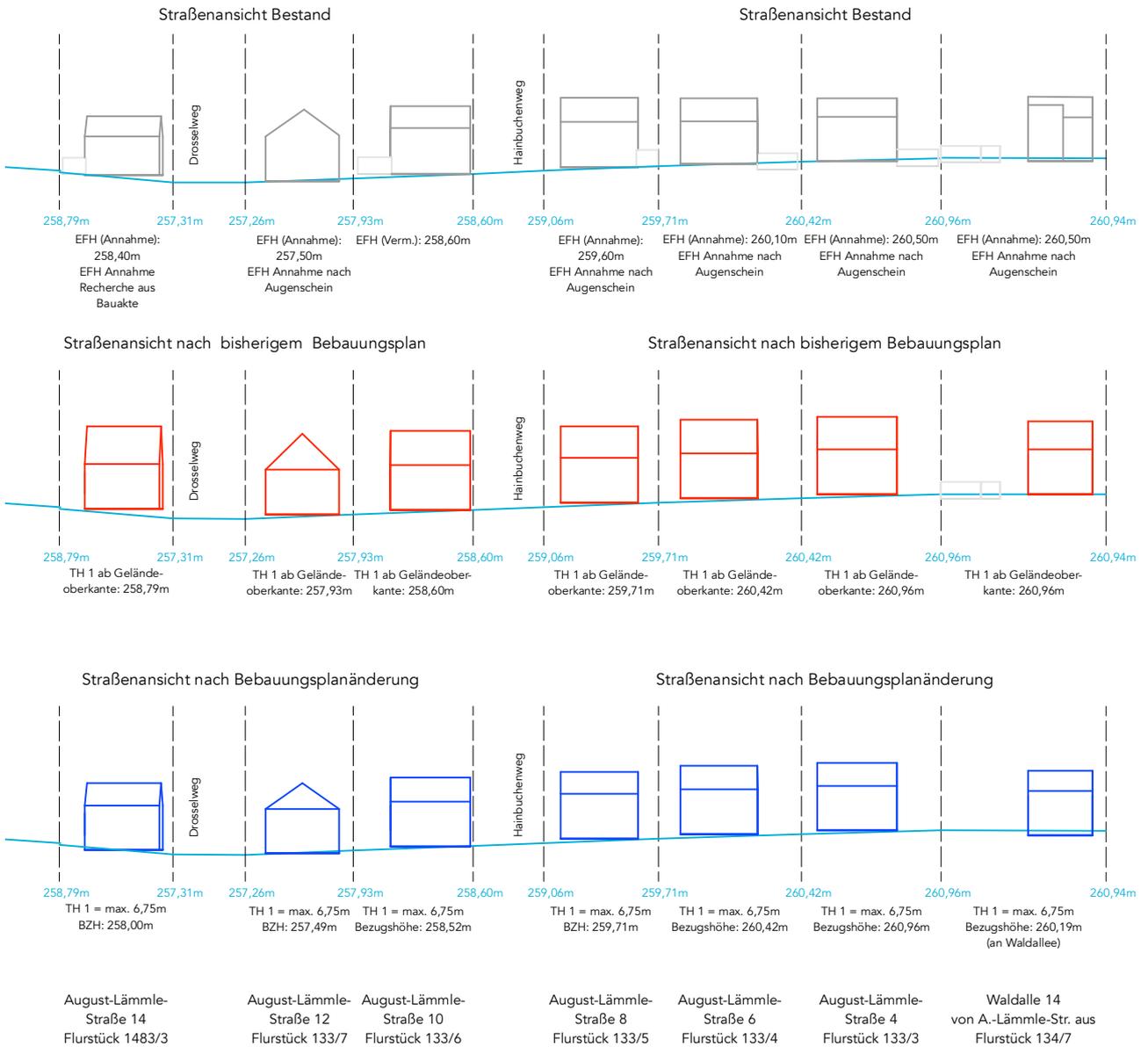
FLURSTÜCK 1483/2



BLICK NACH WESTEN AUF DIE AUGUST-LÄMMLE-STRASSE

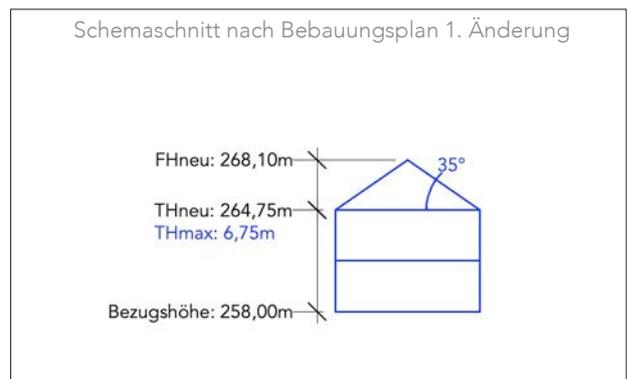
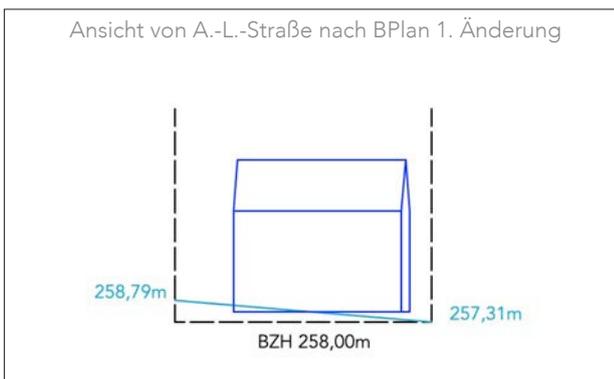
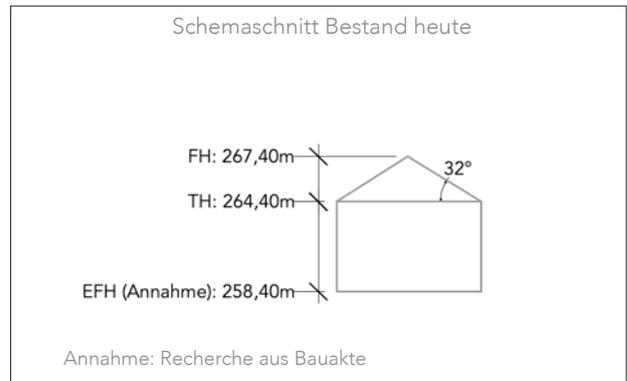
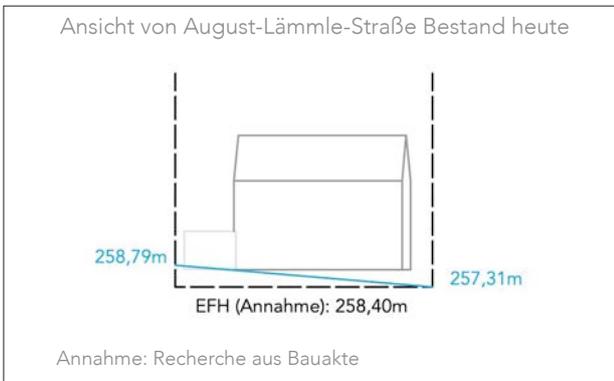


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 14 BIS WALDALLEE 14 - ANSICHT 1:1.000



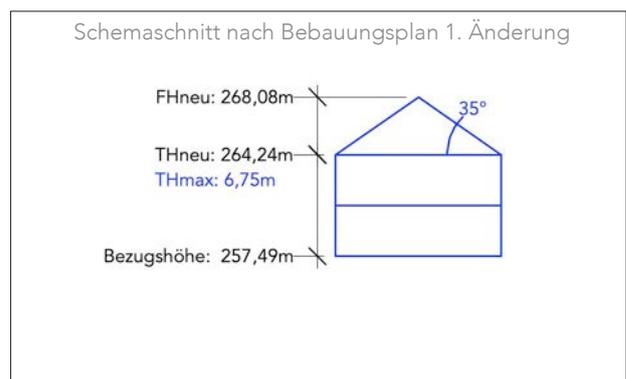
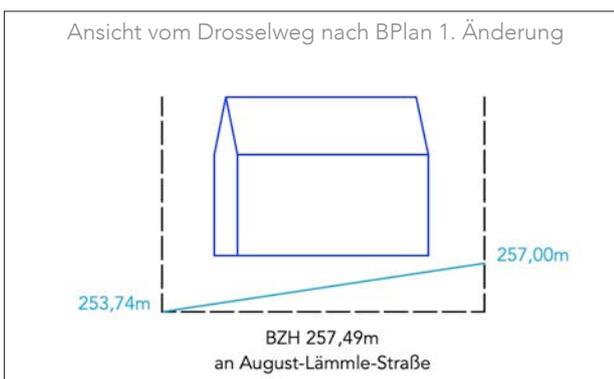
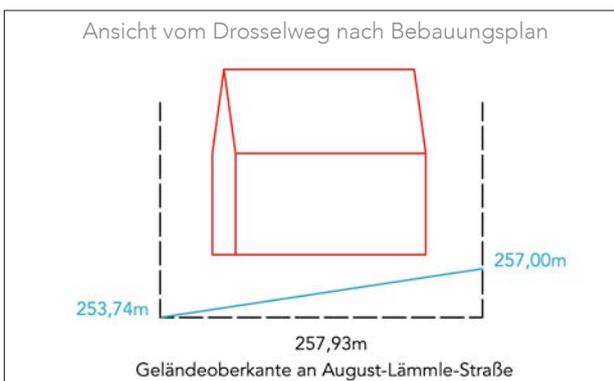
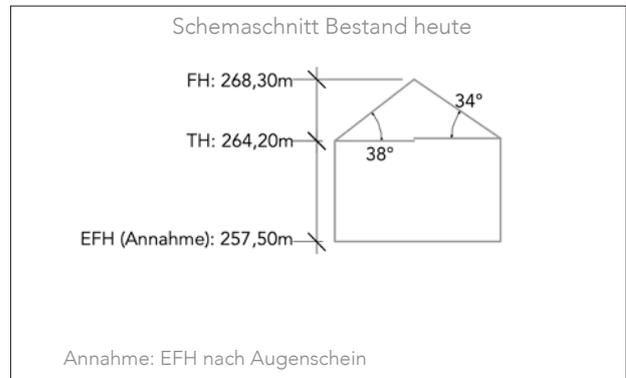
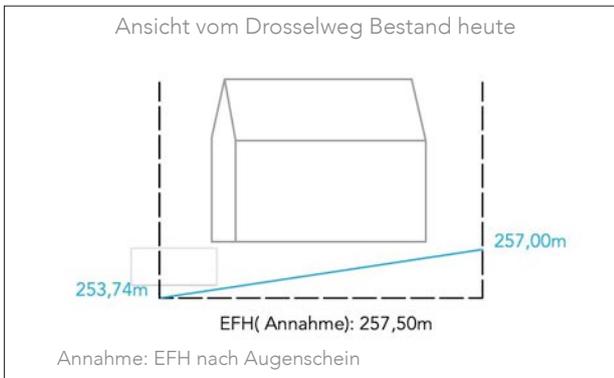
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 14

FLURSTÜCK 1483/3



AUGUST-LÄMMLER-STRASSE 12

FLURSTÜCK 133/7

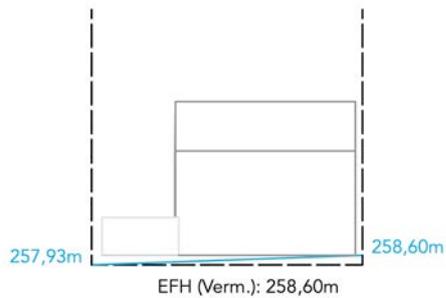


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 10

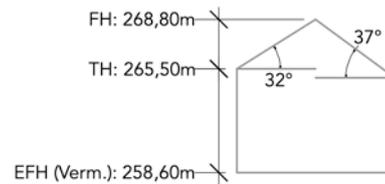
FLURSTÜCK 133/6



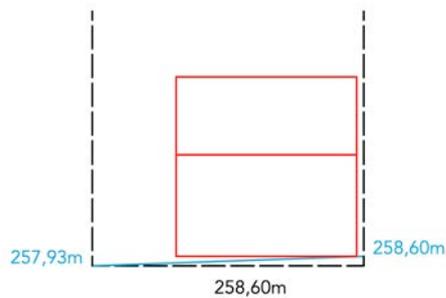
Ansicht von August-Lämmle-Straße Bestand heute



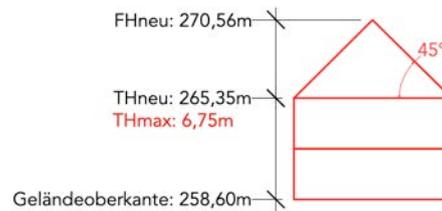
Schemaschnitt Bestand heute



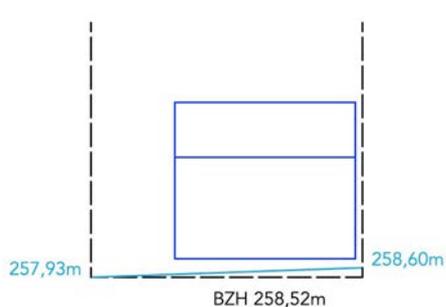
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



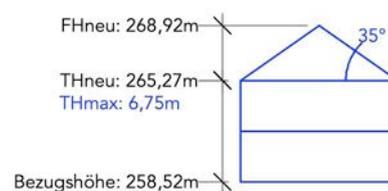
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung



Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung

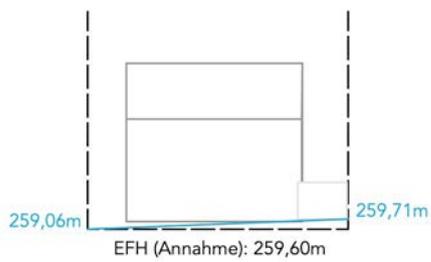


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 8

FLURSTÜCK 133/5

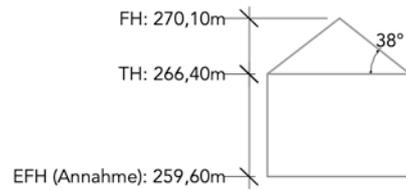


Ansicht von August-Lämmle-Strasse Bestand heute



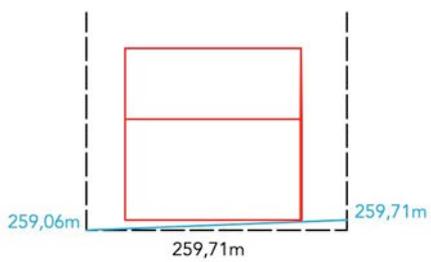
Annahme: EFH nach Augenschein

Schemaschnitt Bestand heute

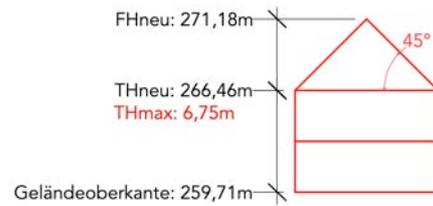


Annahme: EFH nach Augenschein

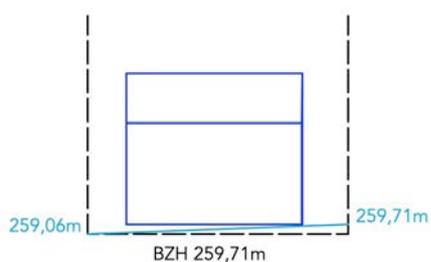
Ansicht von A.-L.-Straße nach Bebauungsplan



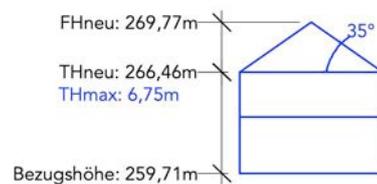
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von A.-L.-Straße nach BPlan 1. Änderung

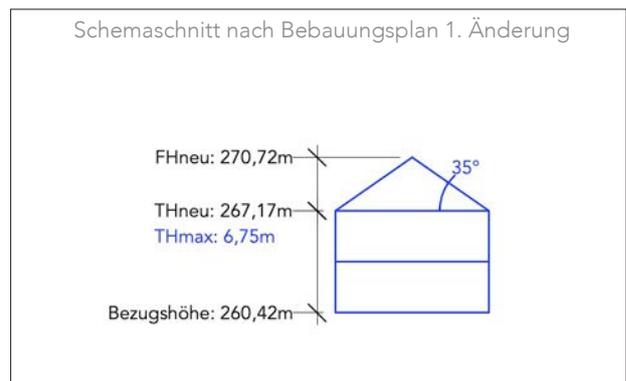
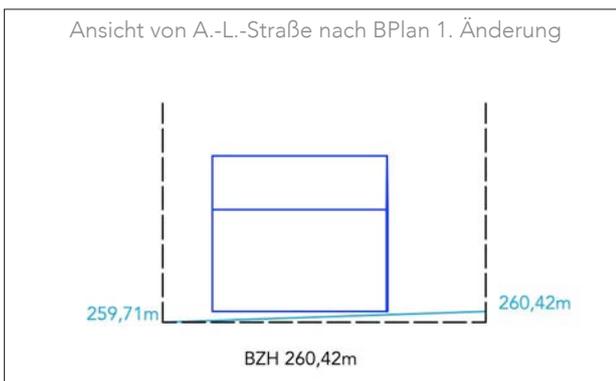
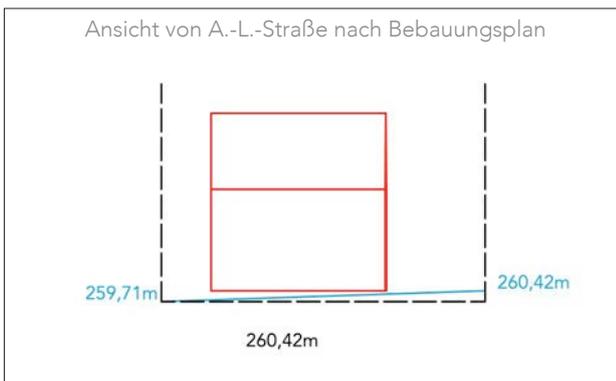
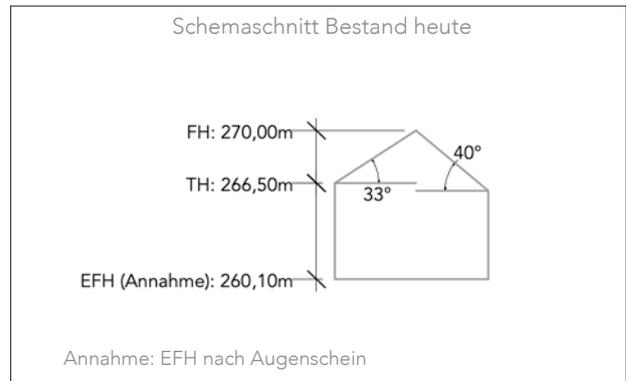
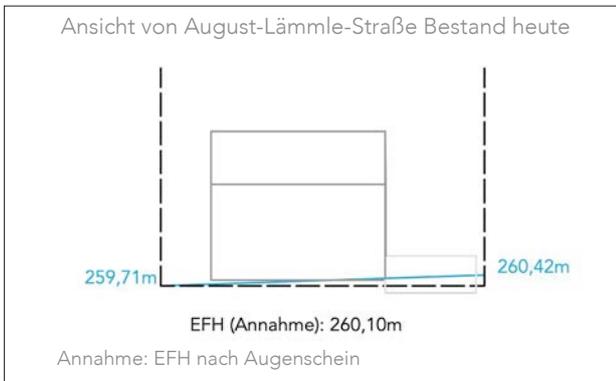
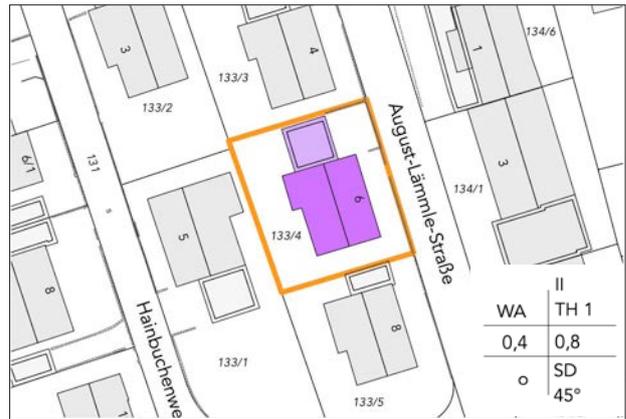


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



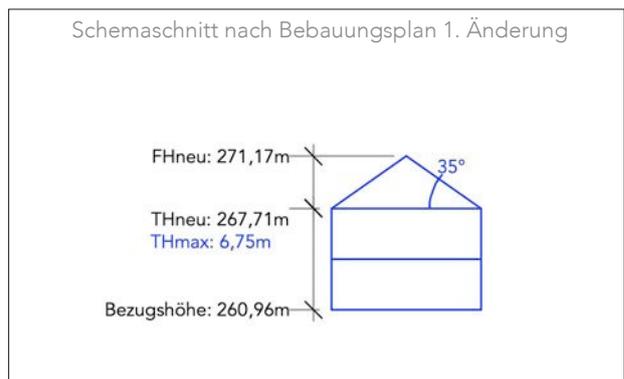
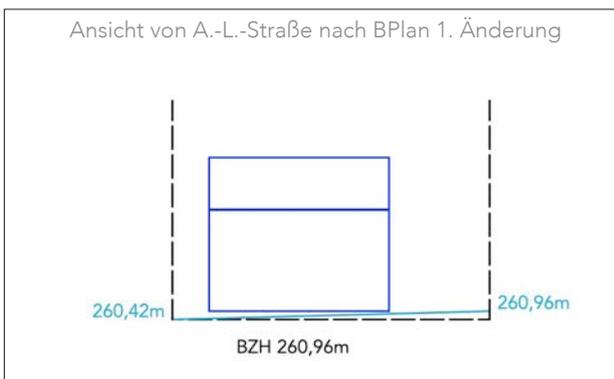
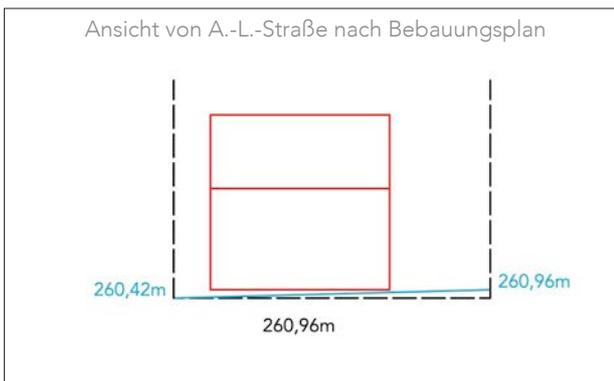
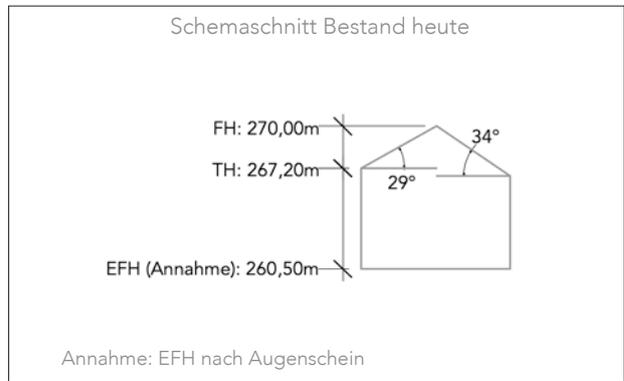
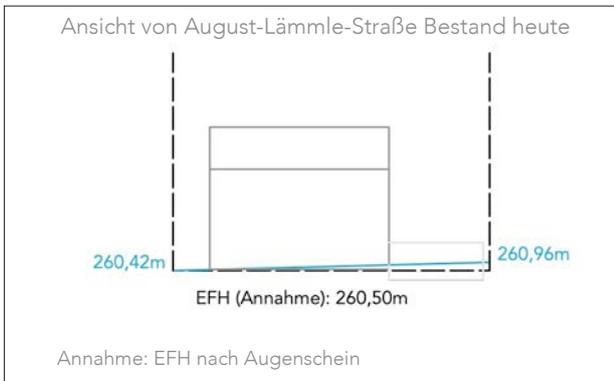
AUGUST-LÄMMLER-STRASSE 6

FLURSTÜCK 133/4



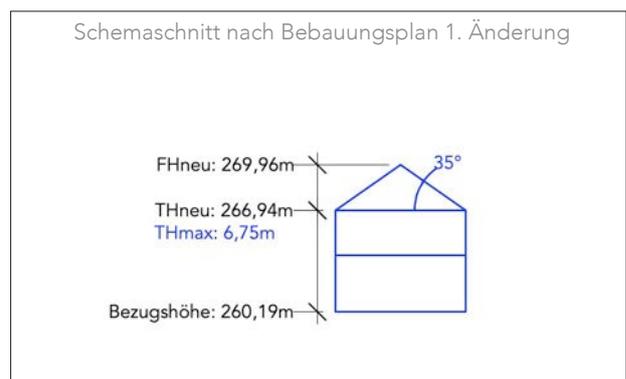
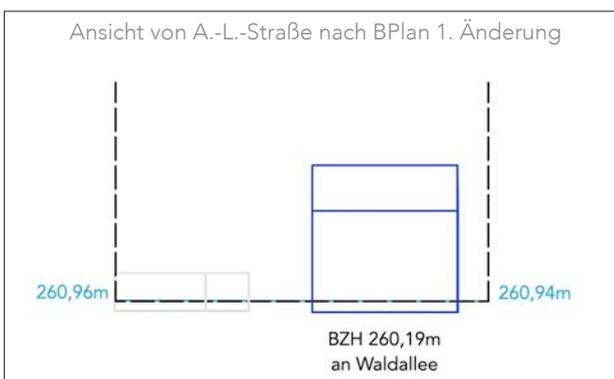
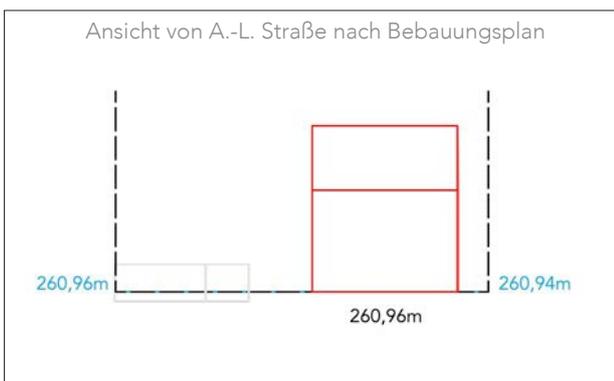
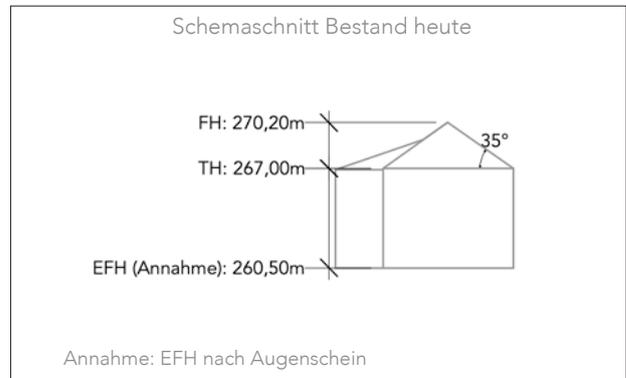
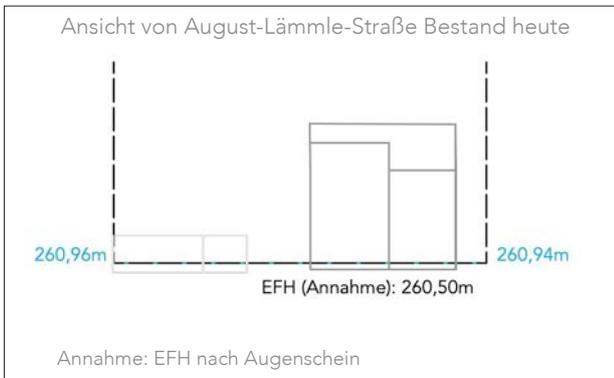
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 4

FLURSTÜCK 133/3



WALDALLEE 14

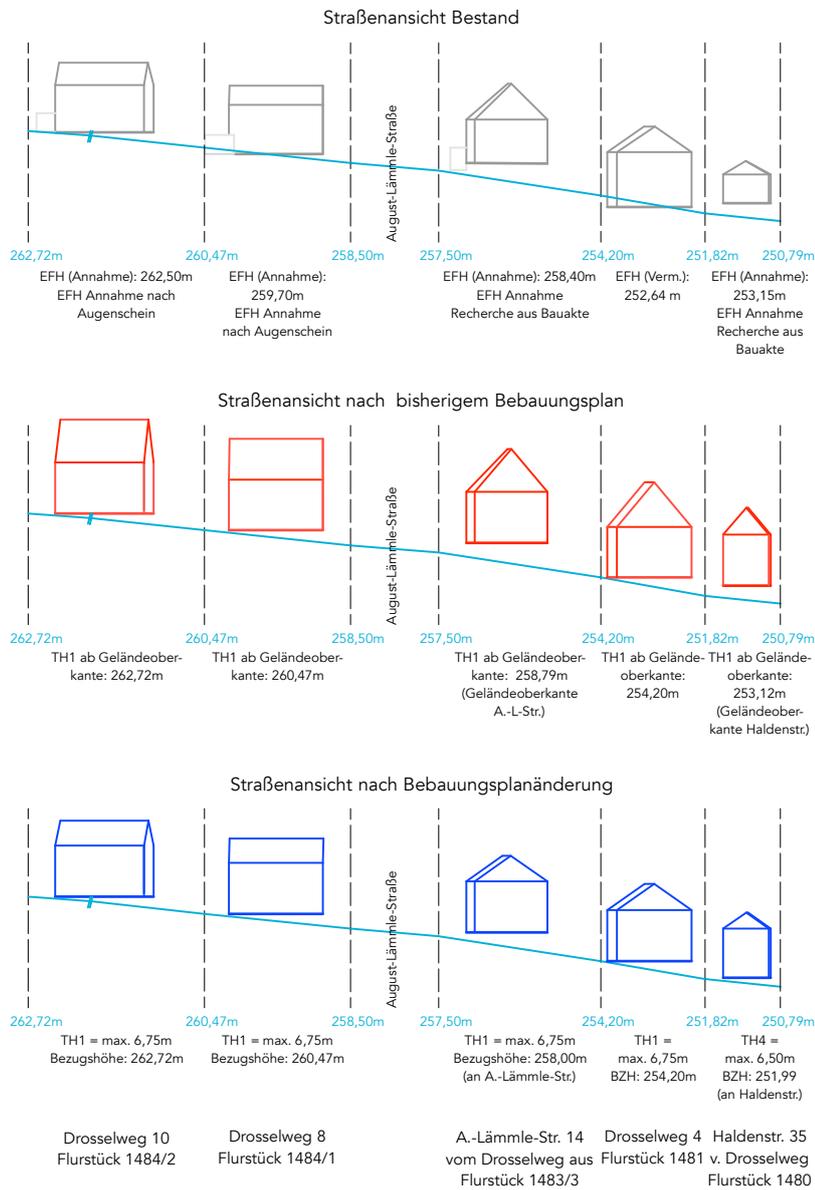
FLURSTÜCK 134/8



BLICK NACH SÜDEN AUF DEN DROSSELWEG

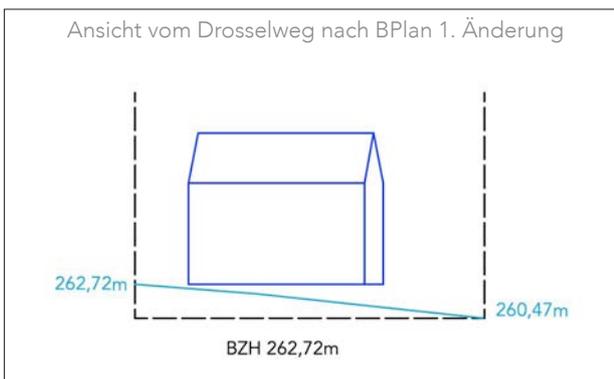
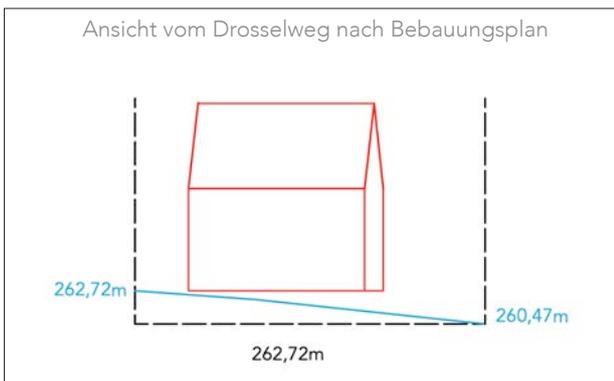
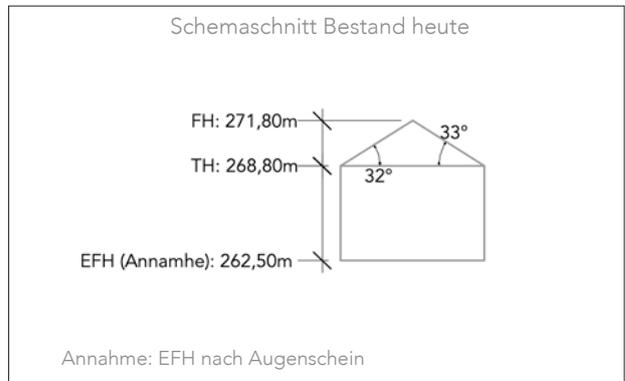
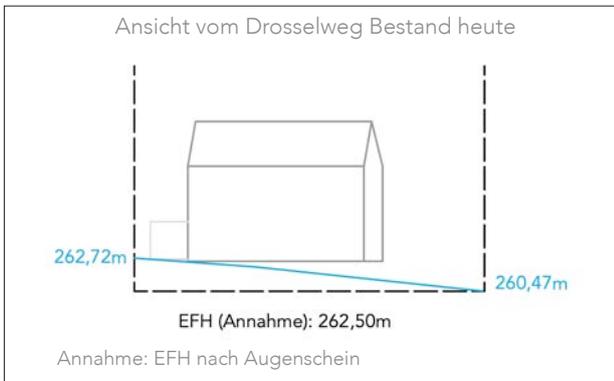


DROSSELWEG 10 BIS HALDENSTRASSE 35 - ANSICHT 1:1.000



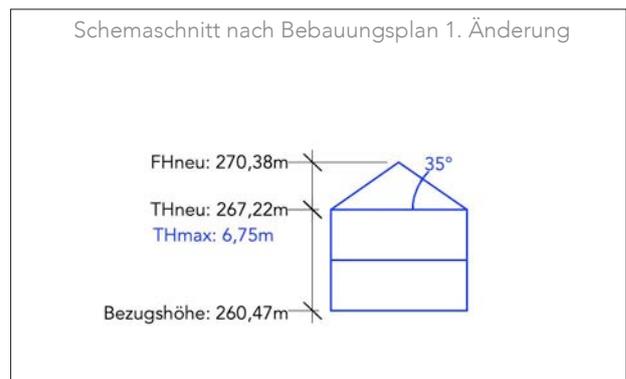
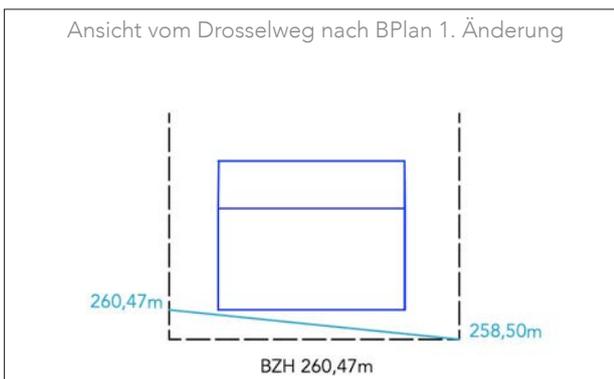
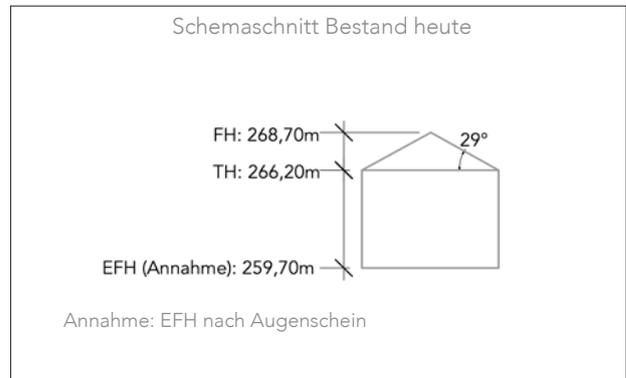
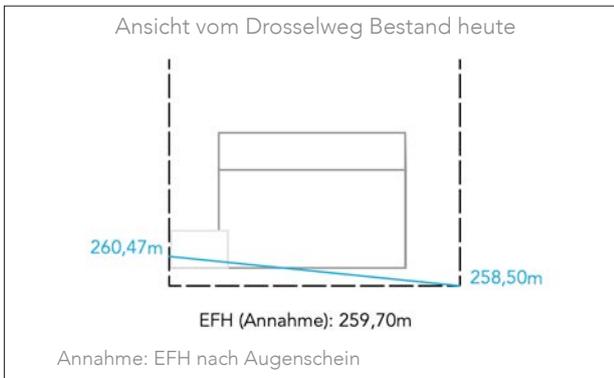
DROSSELWEG 10

FLURSTÜCK 1481



DROSSELWEG 8

FLURSTÜCK 1484/1

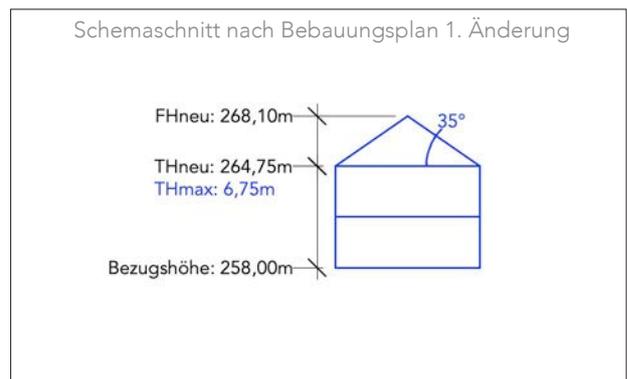
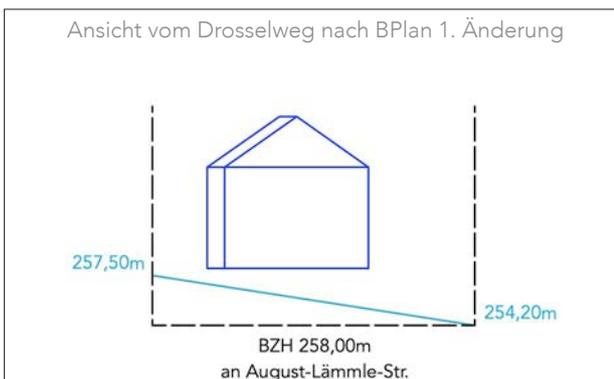
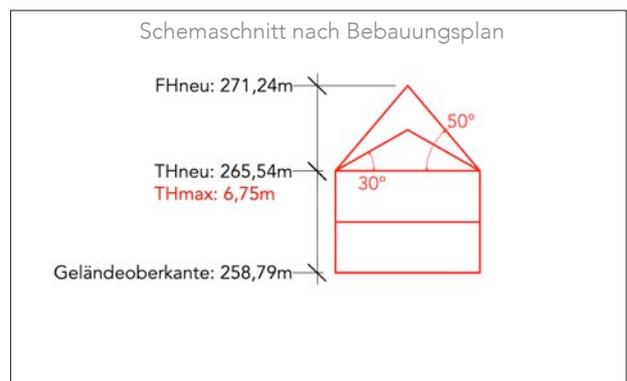
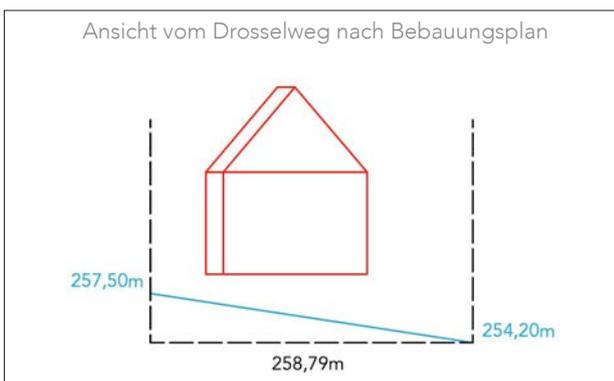
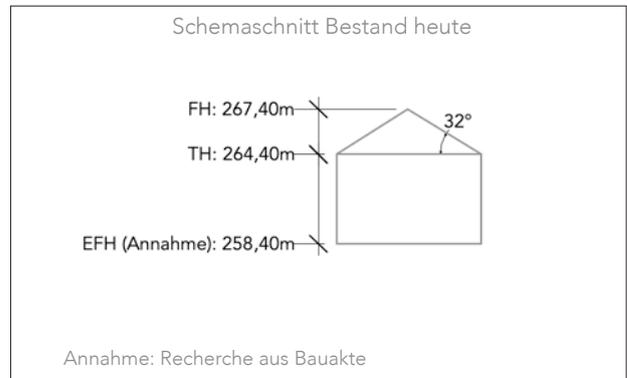
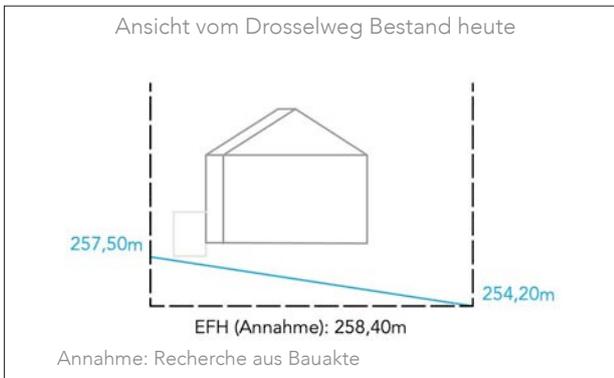


AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 14

FLURSTÜCK 1483/3

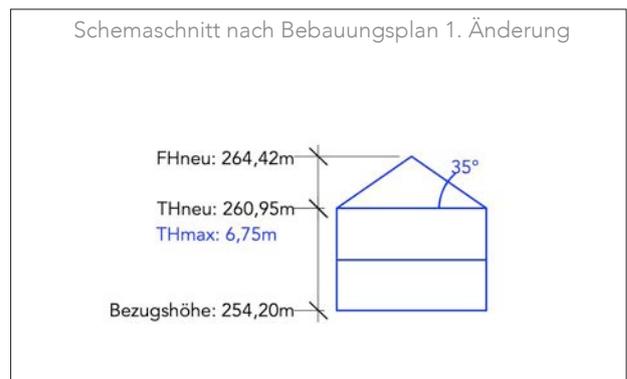
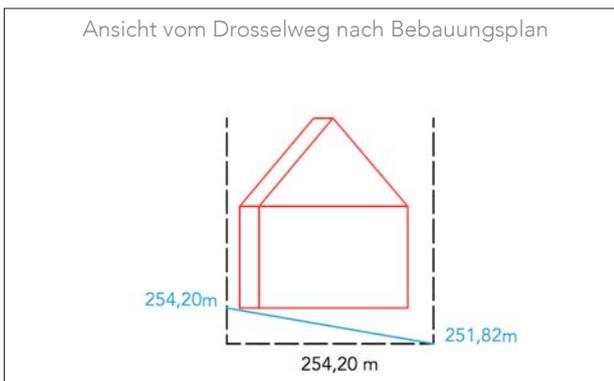
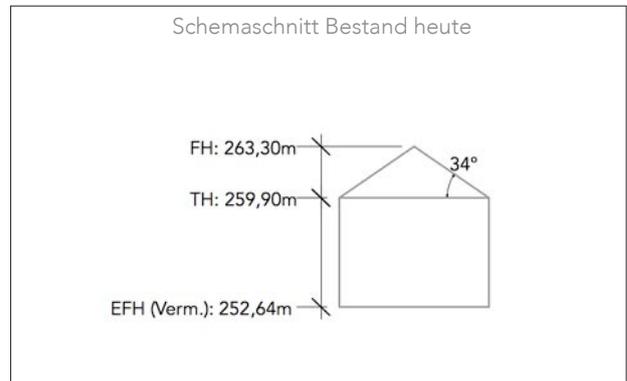
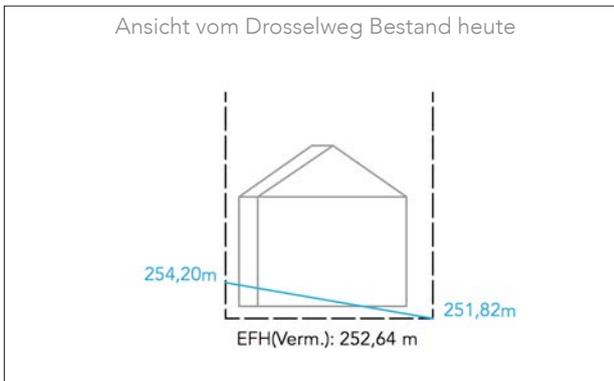


WA	TH 1
0,4	0,8
SD	
30-50°	



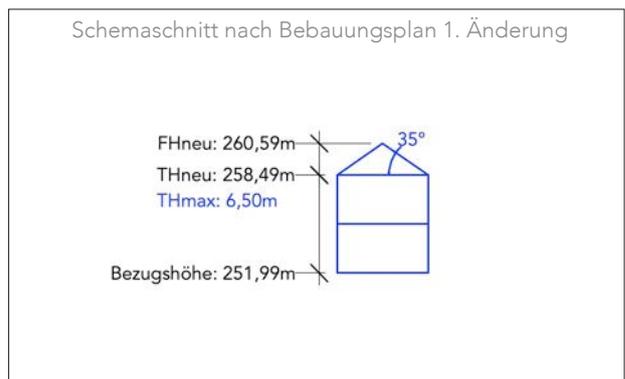
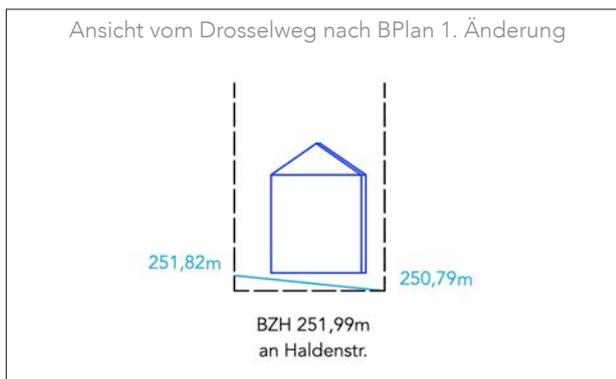
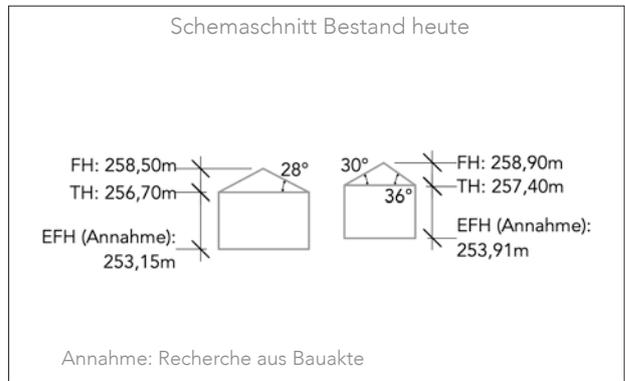
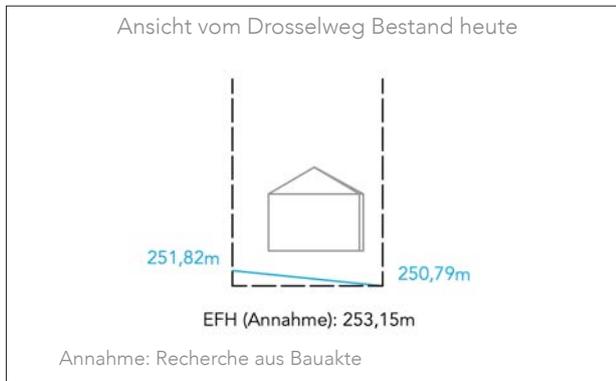
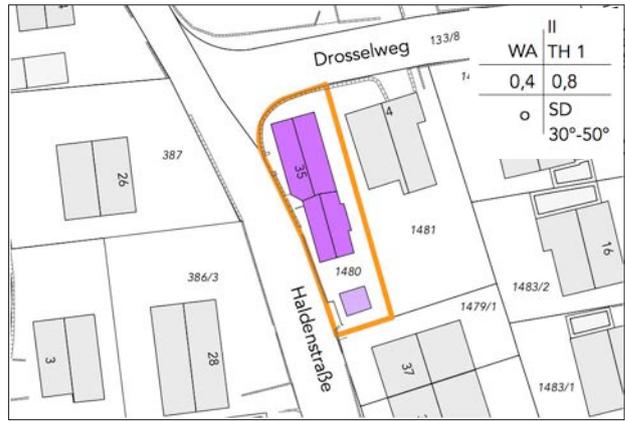
DROSSELWEG 4

FLURSTÜCK 1481



HALDENSTRASSE 35

FLURSTÜCK 1480

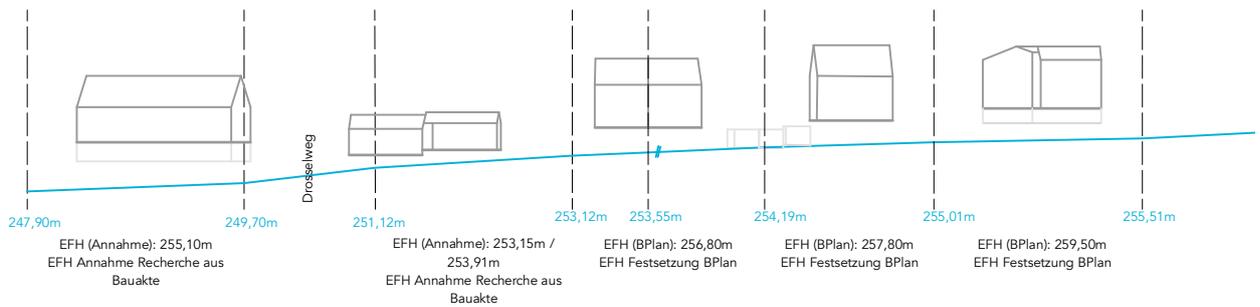


BLICK NACH OSTEN AUF DIE HALDENSTRASSE

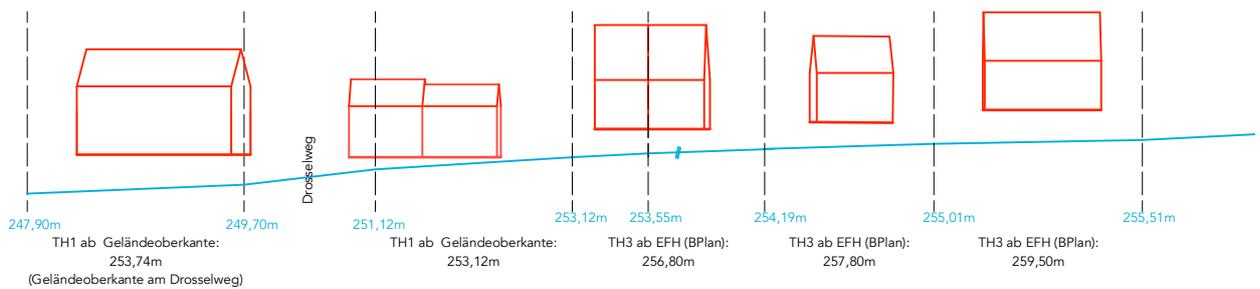


DROSSELWEG 1 BIS HALDENSTRASSE 43 - ANSICHT 1:1.000

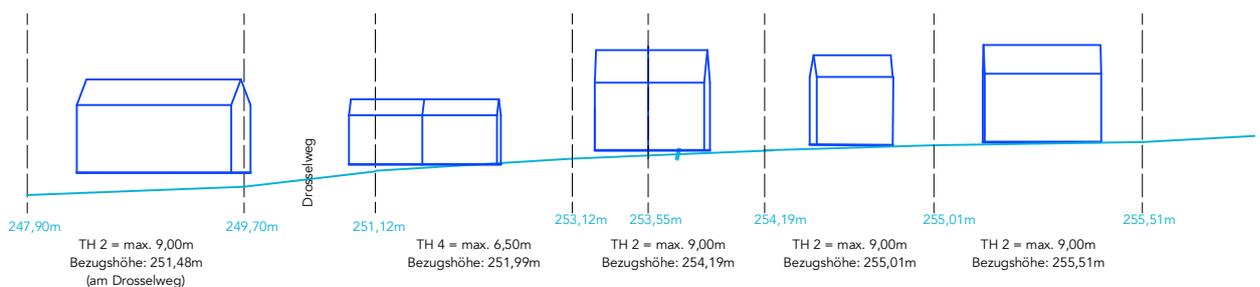
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



Drosselweg 1
von Haldenstrasse aus
Flurstück 131/6

Haldenstrasse 35
Flurstück 1480

Haldenstr. 37
Flurstück
1479/1

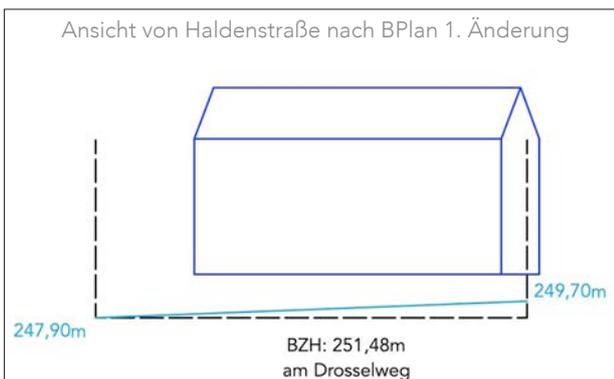
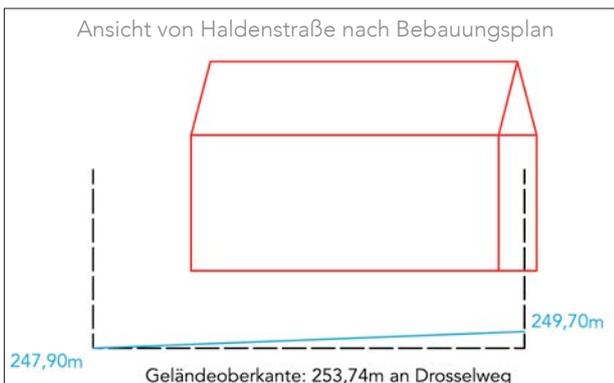
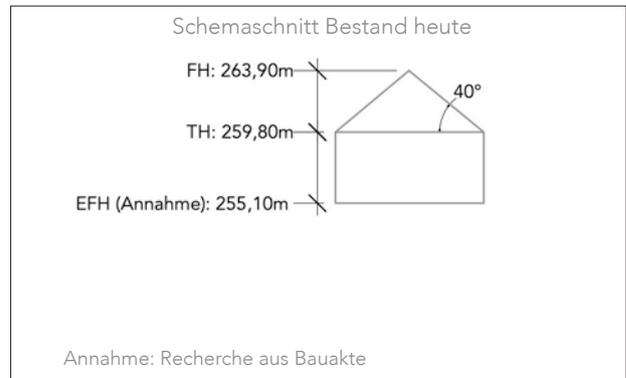
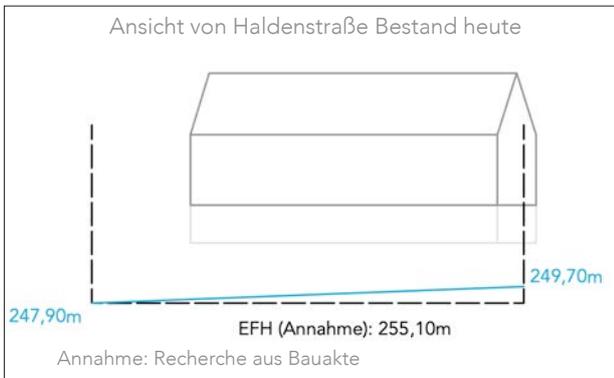
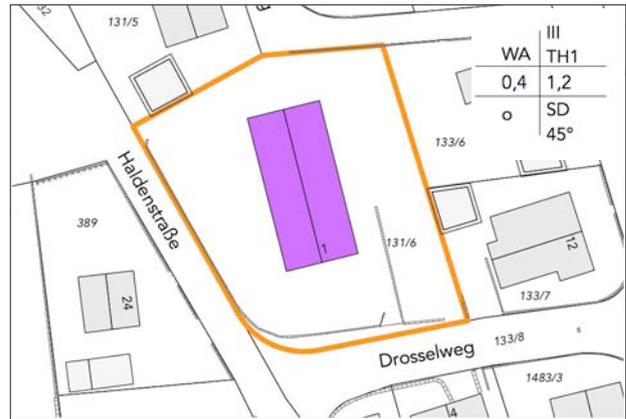
Haldenstr. 39
Flurstück 1479

Haldenstrasse 41
Flurstück 1479/3

Haldenstrasse 43
Flurstück 1469

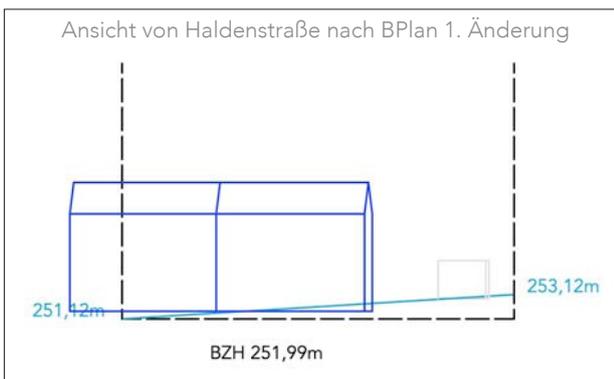
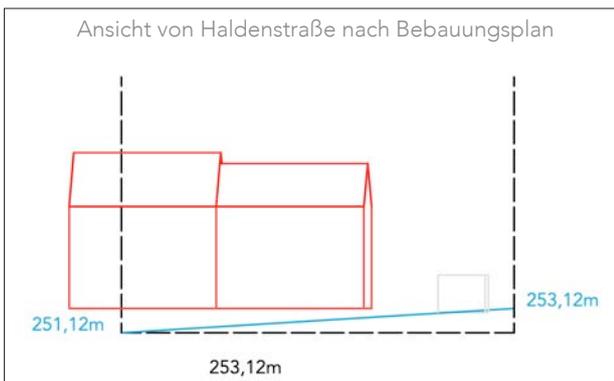
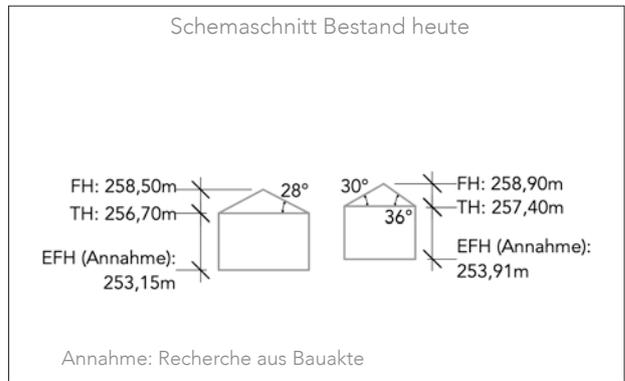
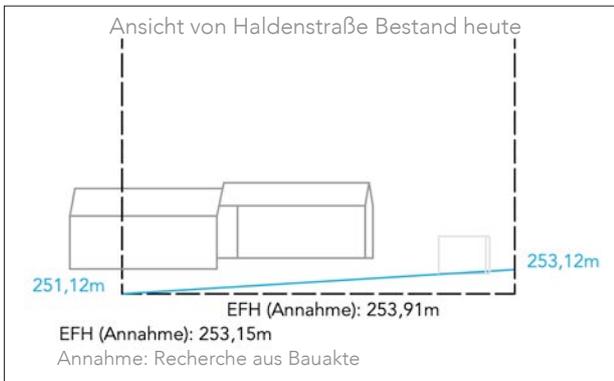
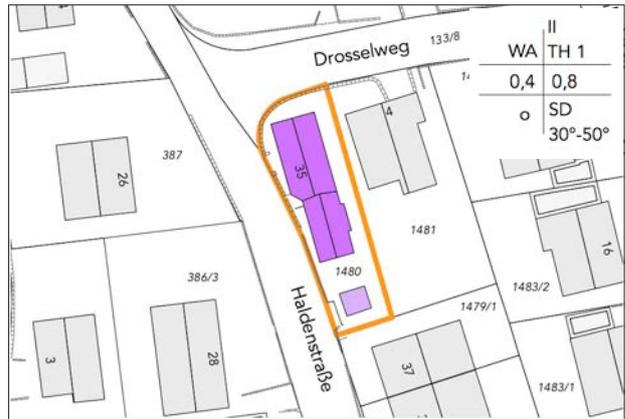
DROSSELWEG 1

FLURSTÜCK 131/6



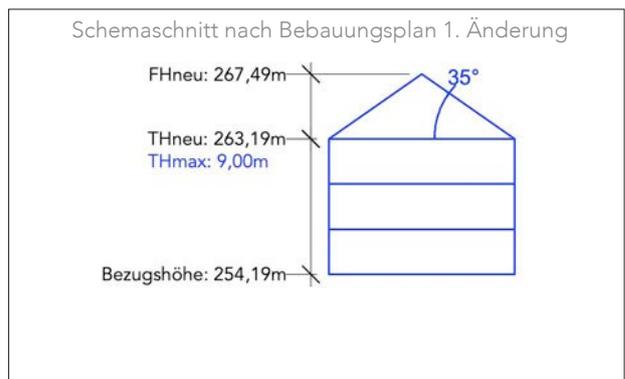
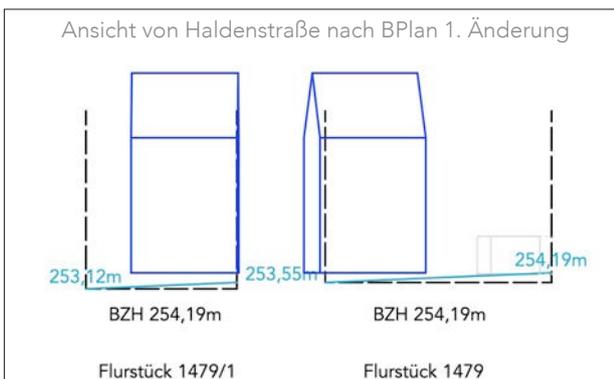
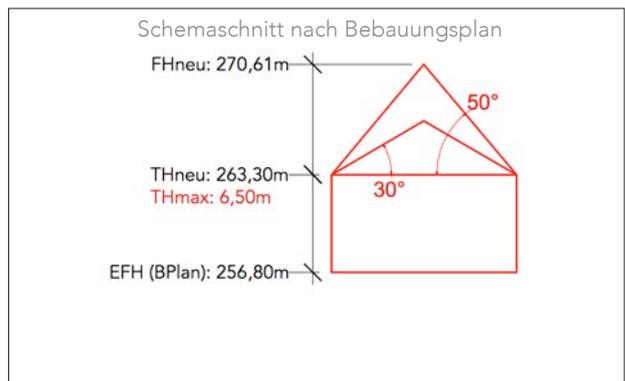
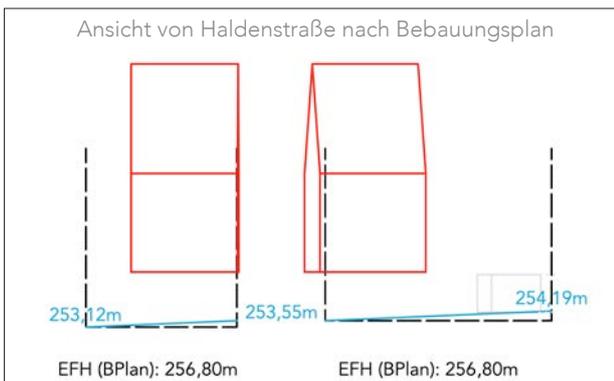
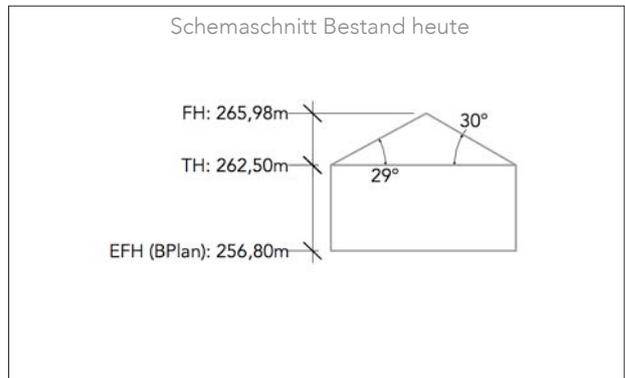
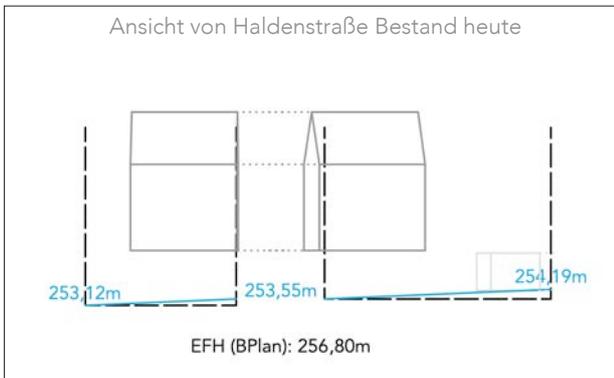
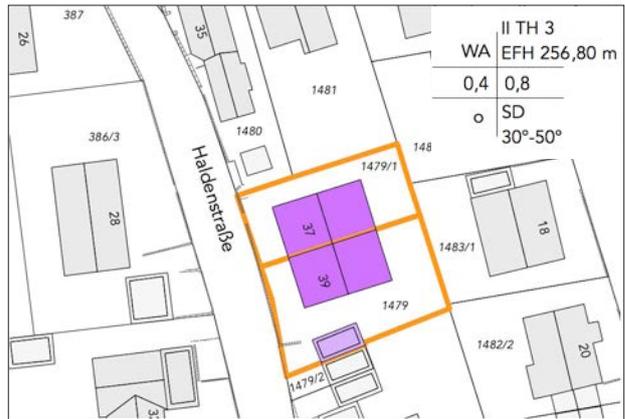
HALDENSTRASSE 35

FLURSTÜCK 1480



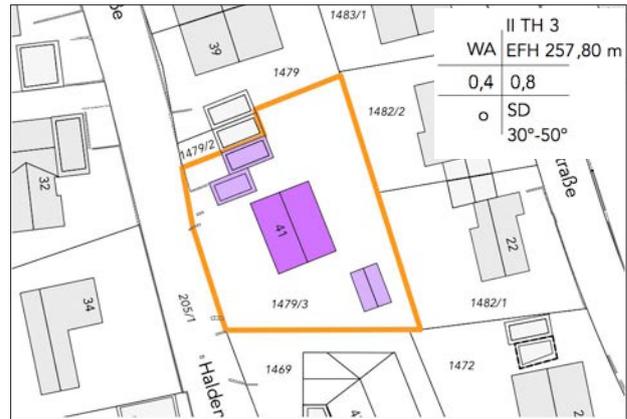
HALDENSTRASSE 37 / 39

FLURSTÜCK 1479/1 / 1479

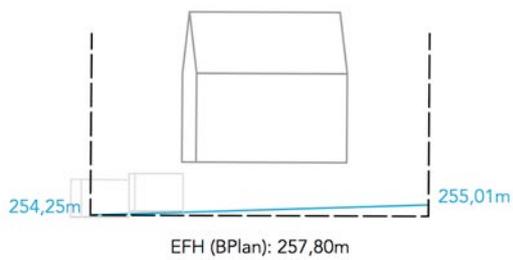


HALDENSTRASSE 41

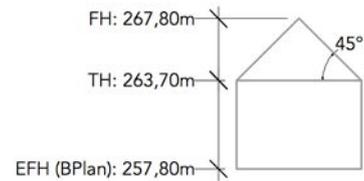
FLURSTÜCK 1479/3



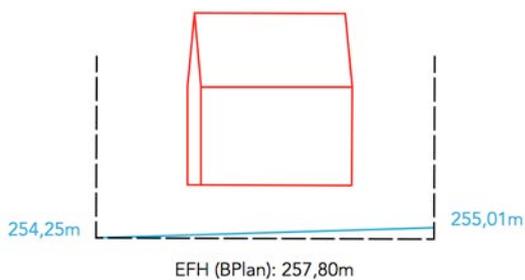
Ansicht von Haldenstrasse Bestand heute



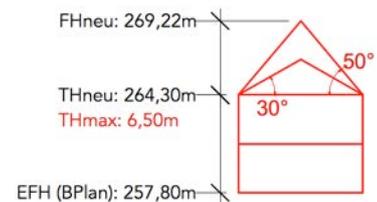
Schemaschnitt Bestand heute



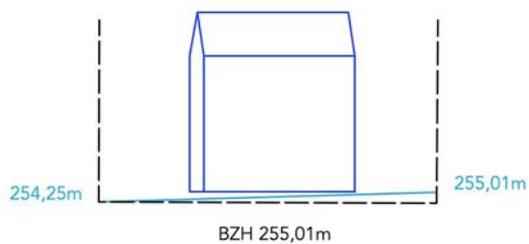
Ansicht von Haldenstrasse nach Bebauungsplan



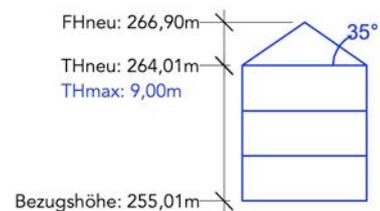
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von Haldenstrasse nach BPlan 1. Änderung

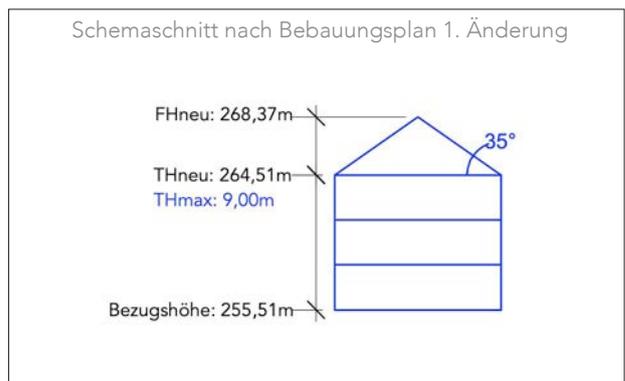
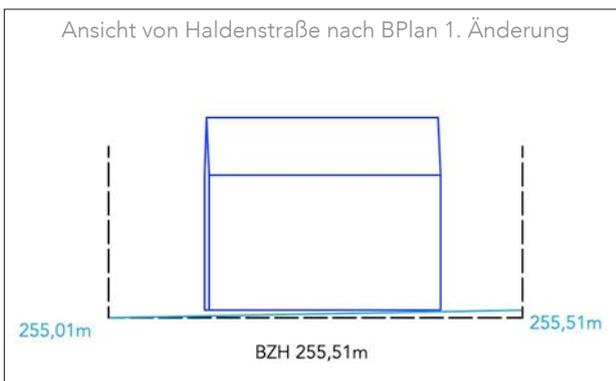
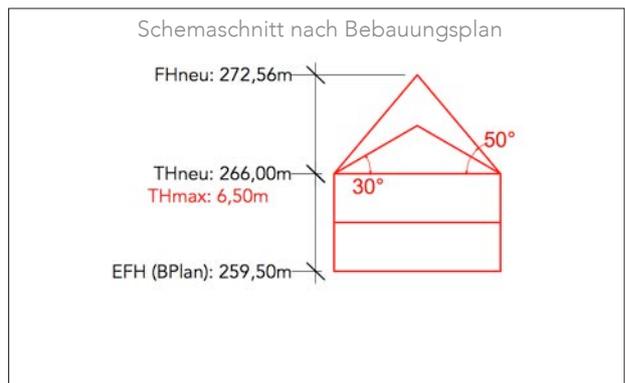
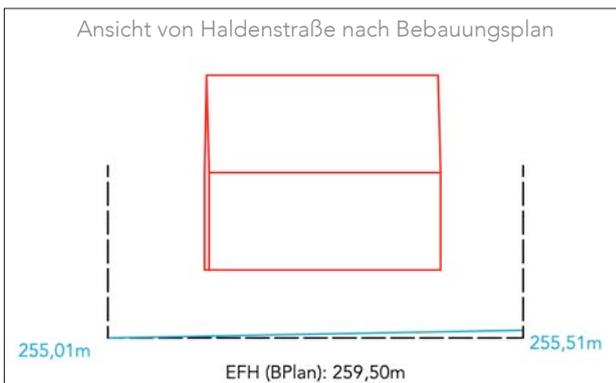
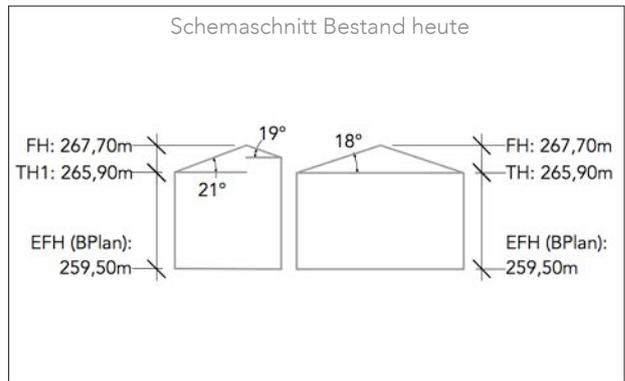
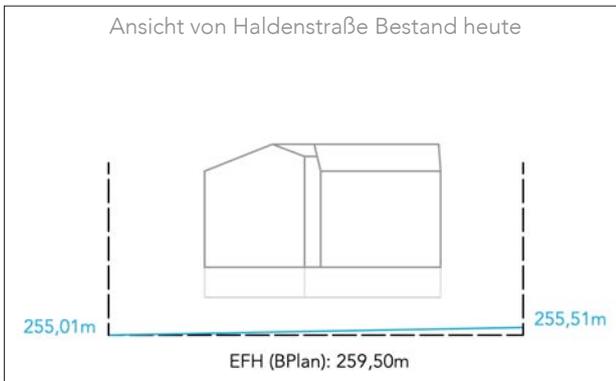
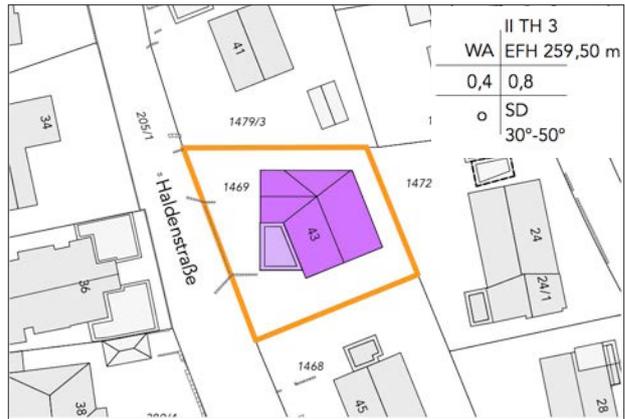


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



HALDENSTRASSE 43

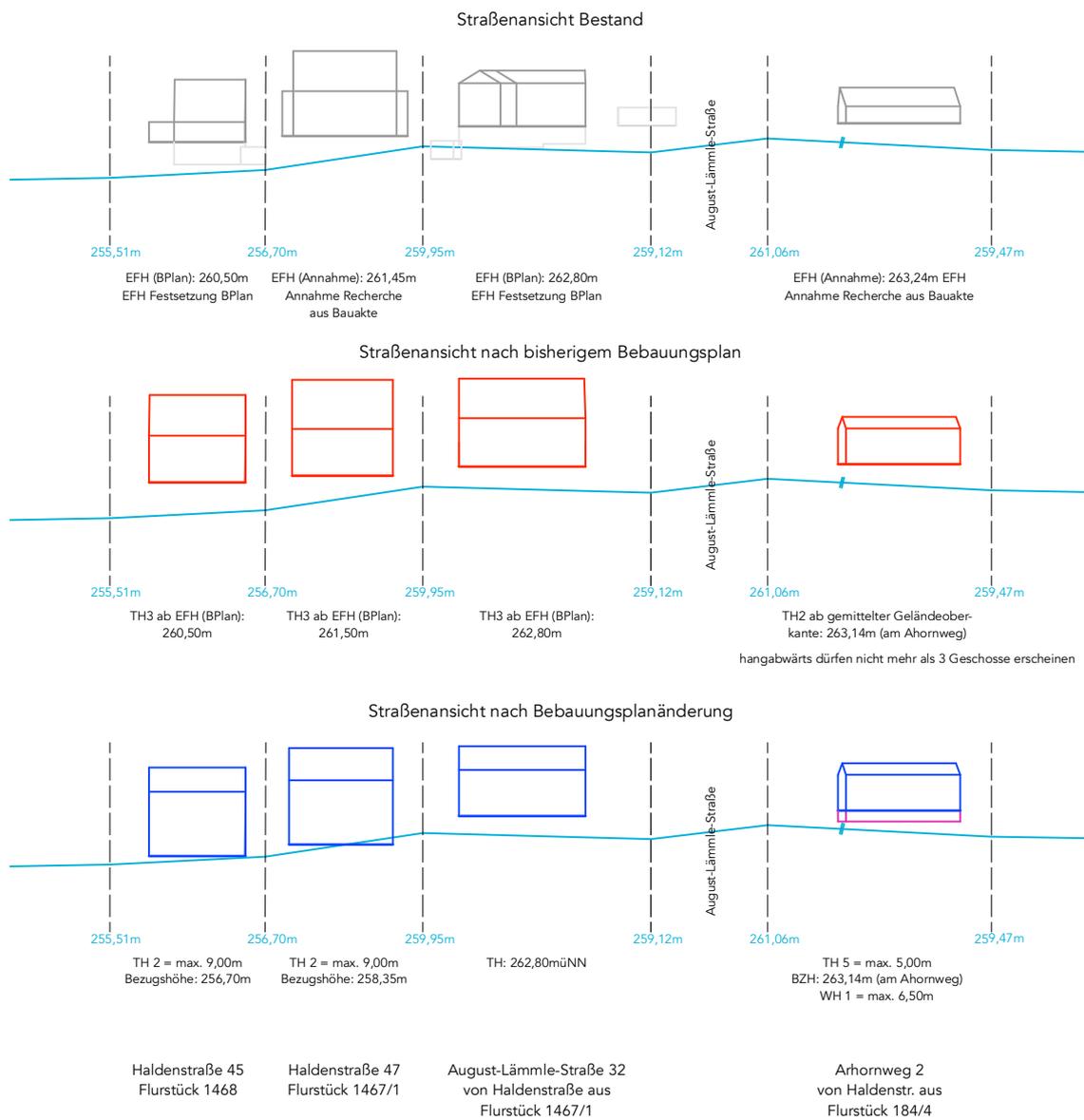
FLURSTÜCK 1469



BLICK NACH OSTEN AUF DIE HALDENSTRASSE

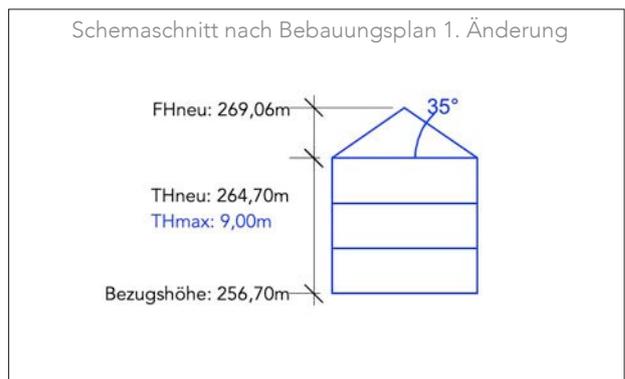
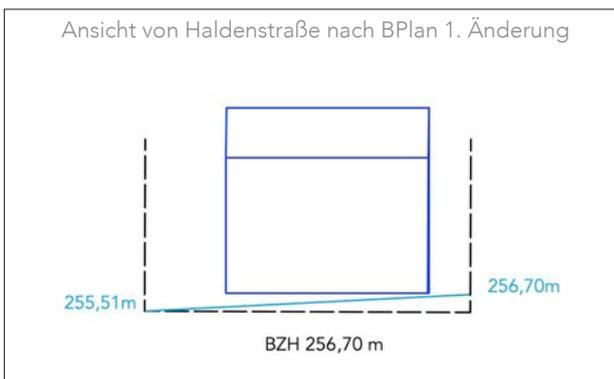
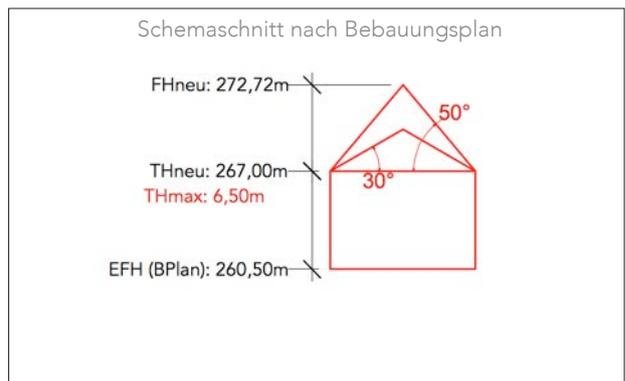
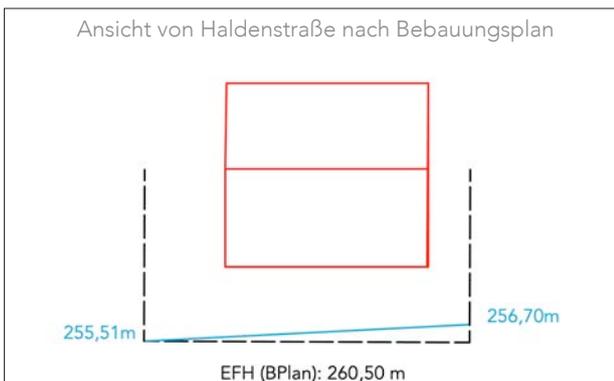
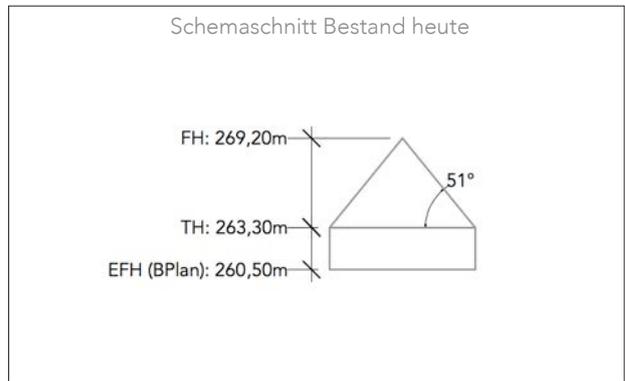
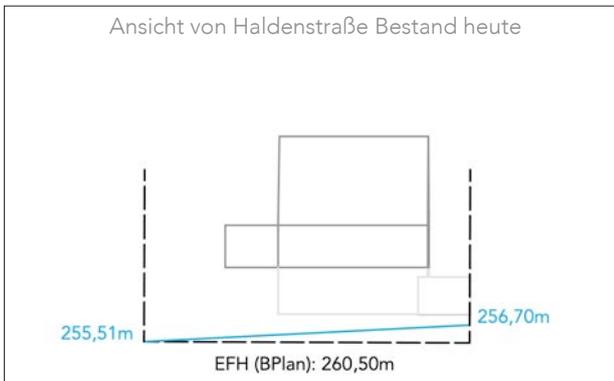
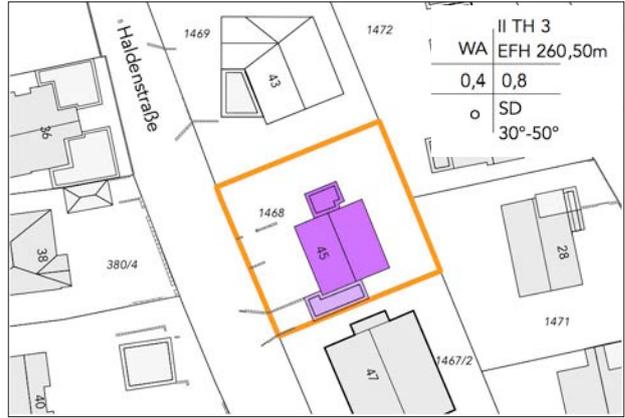


HALDENSTRASSE 45 BIS AHORNWEG 2 - ANSICHT 1:1.000



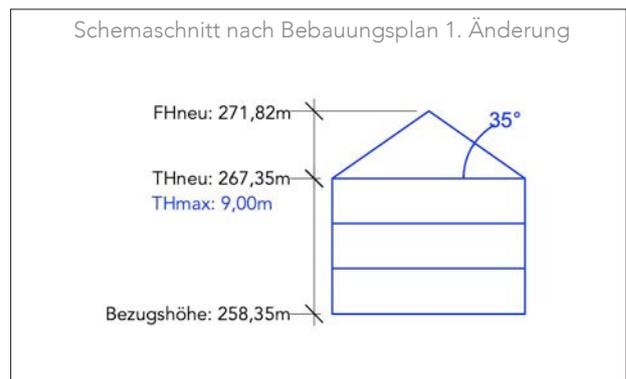
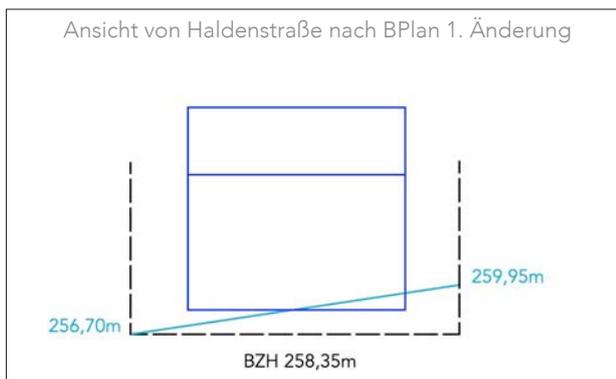
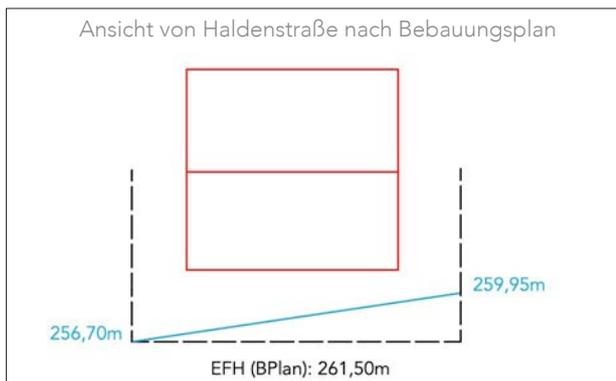
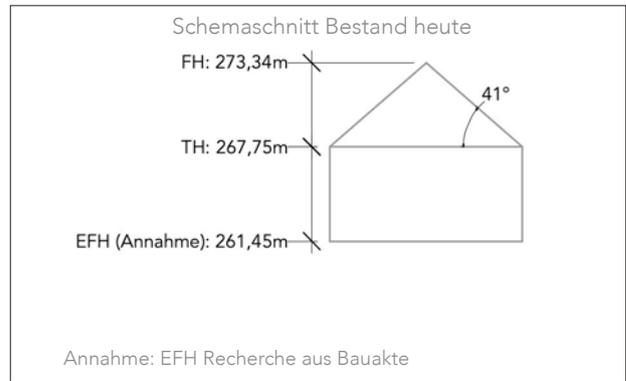
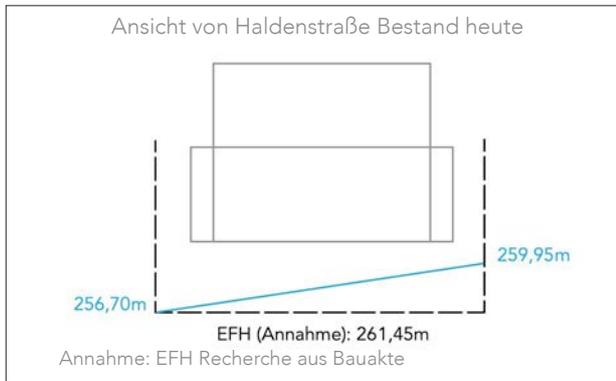
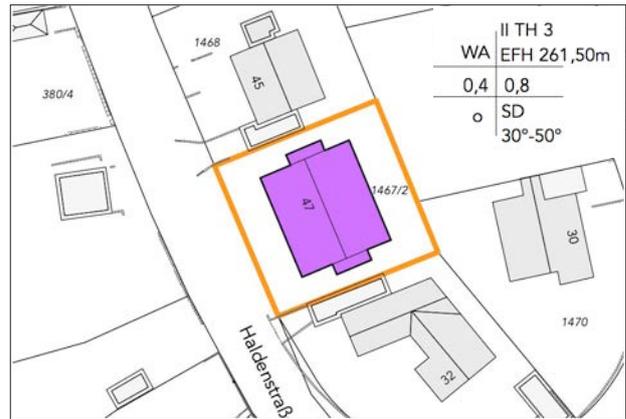
HALDENSTRASSE 45

FLURSTÜCK 1468



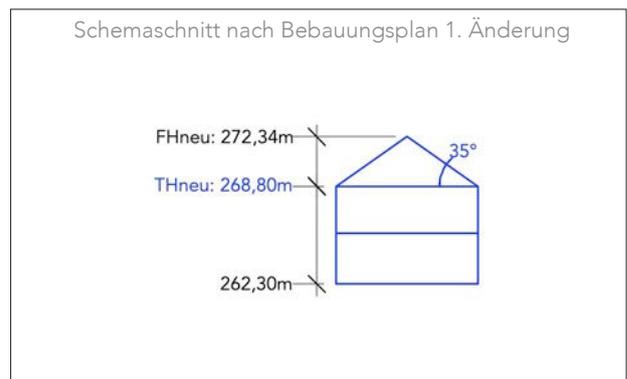
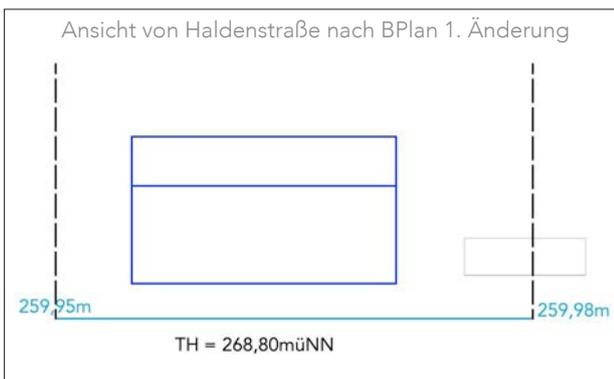
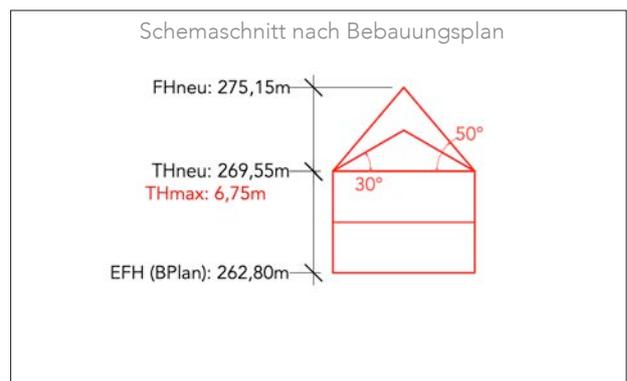
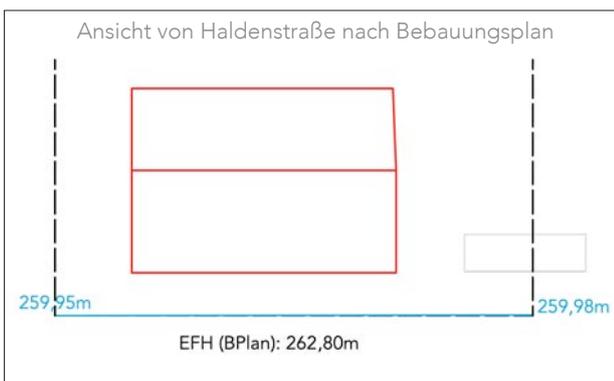
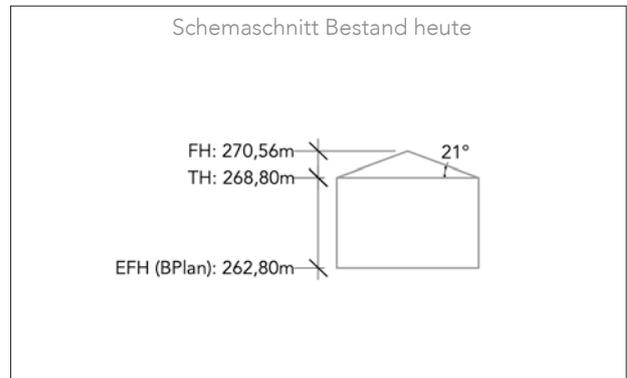
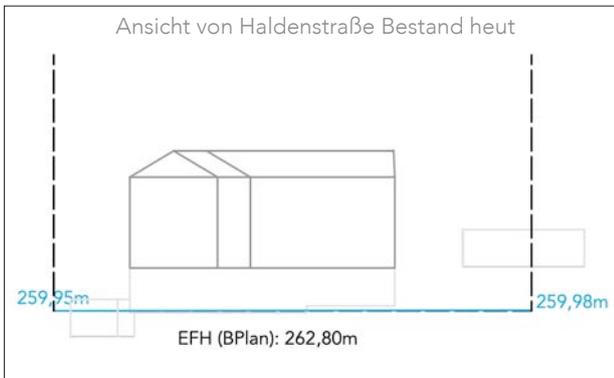
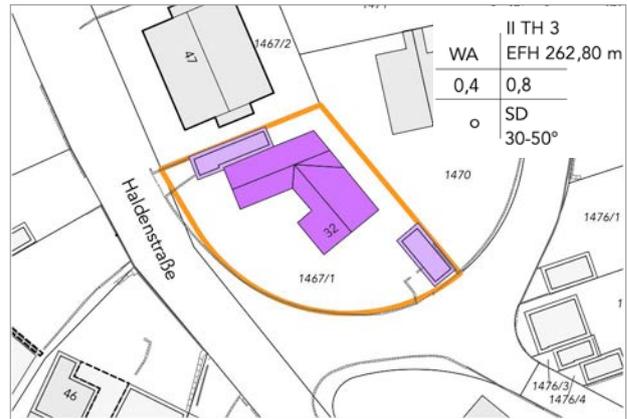
HALDENSTRASSE 47

FLURSTÜCK 1467/2



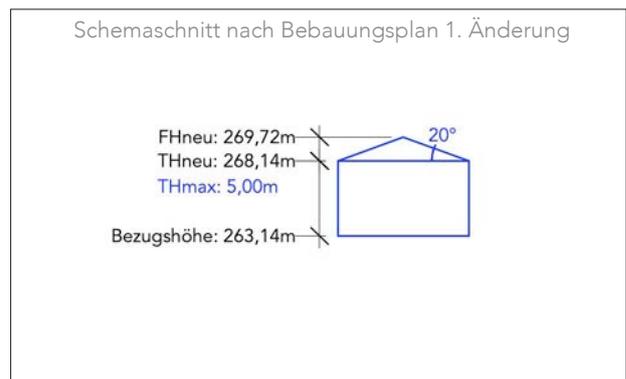
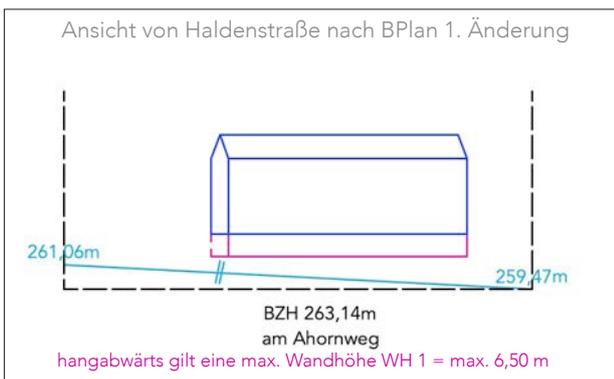
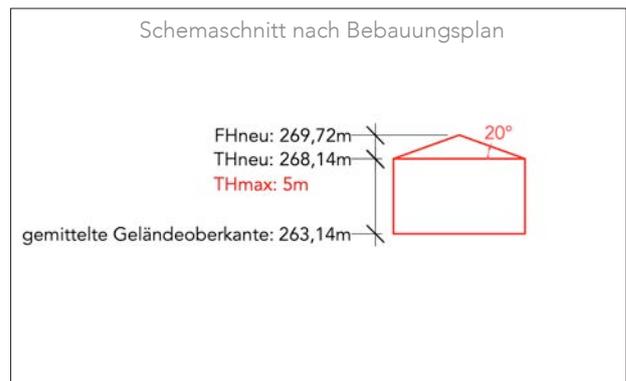
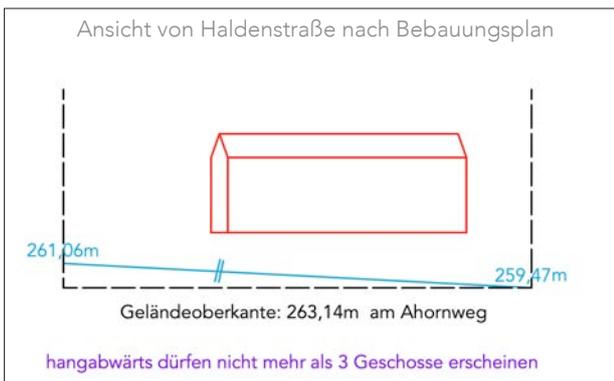
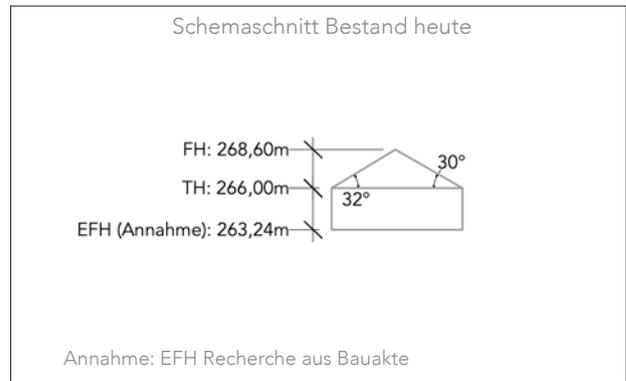
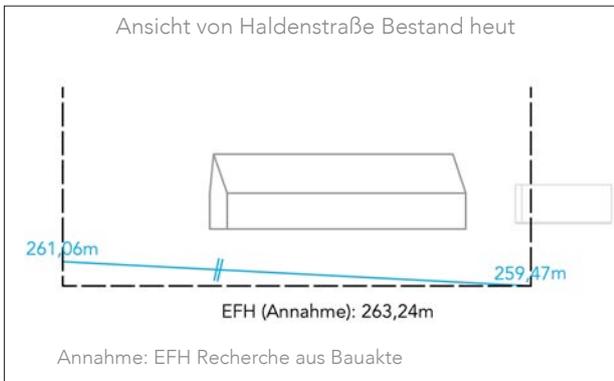
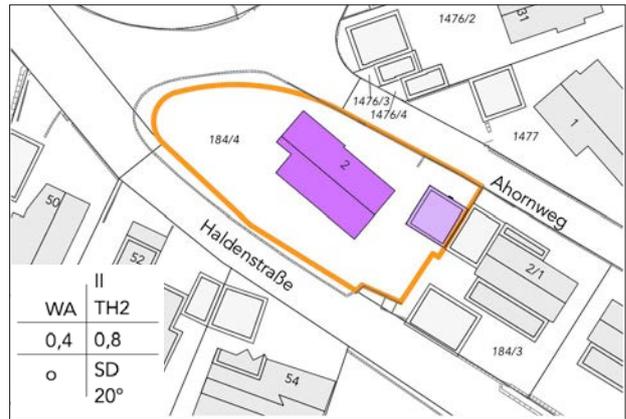
AUGUST-LÄMMLE-STRASSE 32

FLURSTÜCK 1467/1



AHORNWEG 2

FLURSTÜCK 184/4

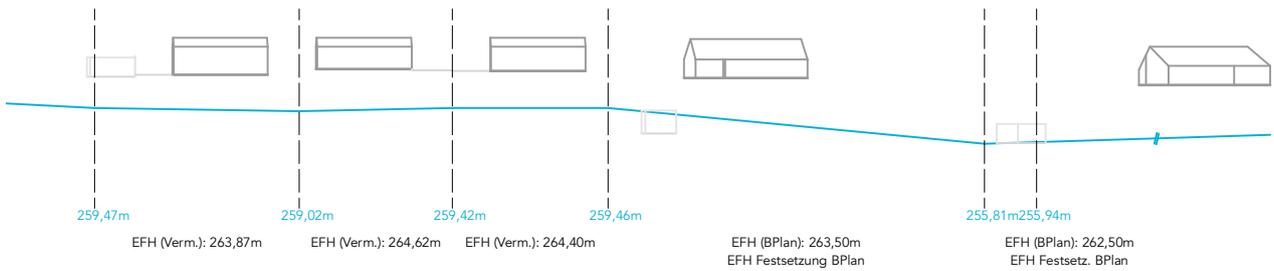


BLICK NACH NORDOSTEN AUF DIE HALDENSTRASSE

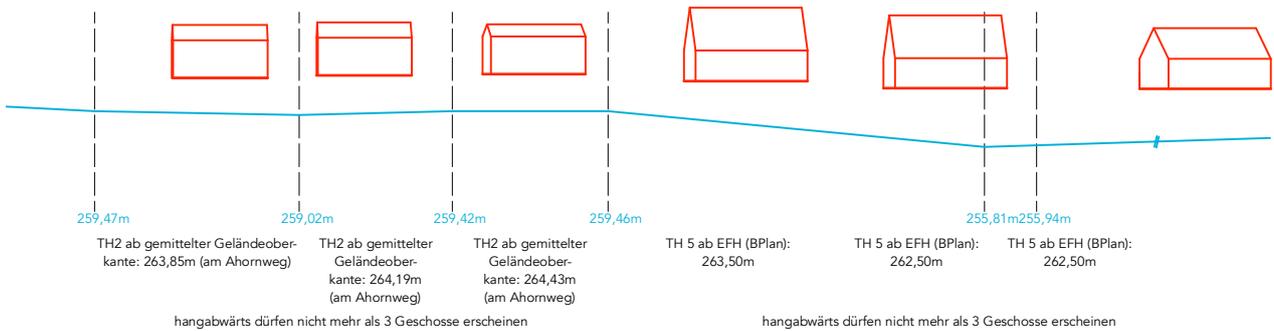


AHORNWEG 2/1 BIS HALDENSTRASSE 57 - ANSICHT 1:1.000

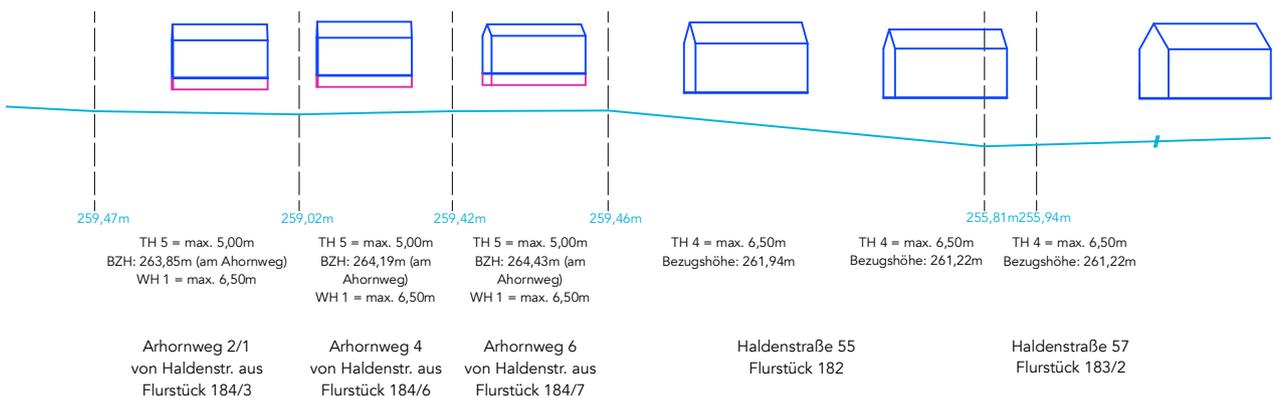
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan

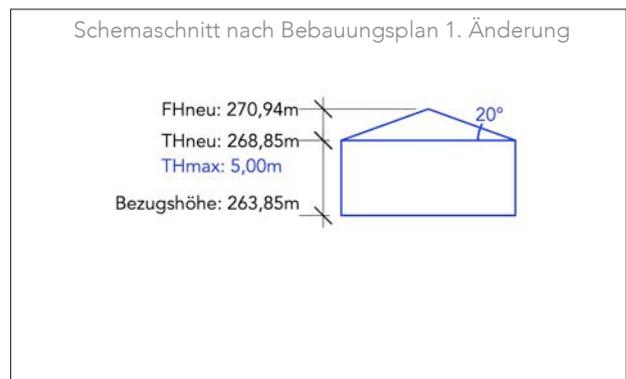
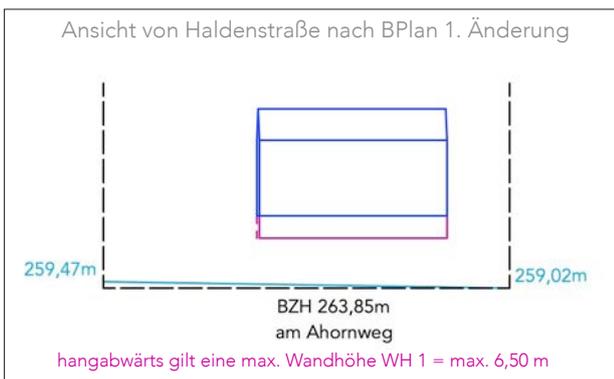
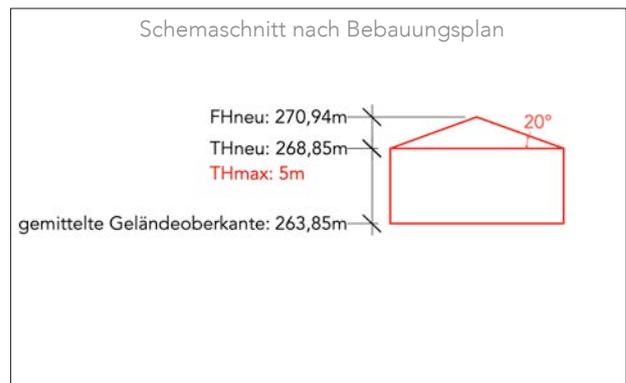
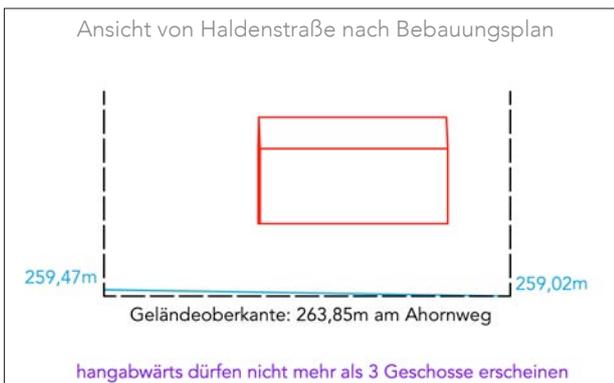
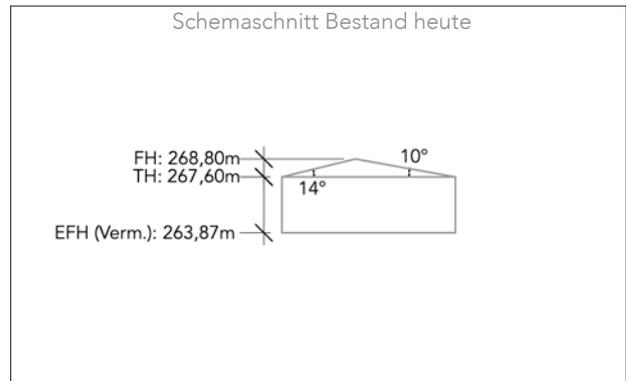
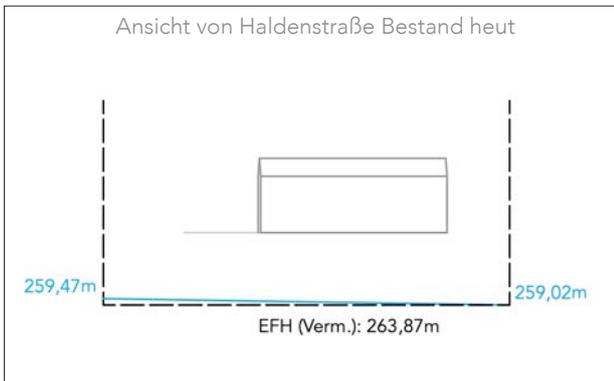


Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



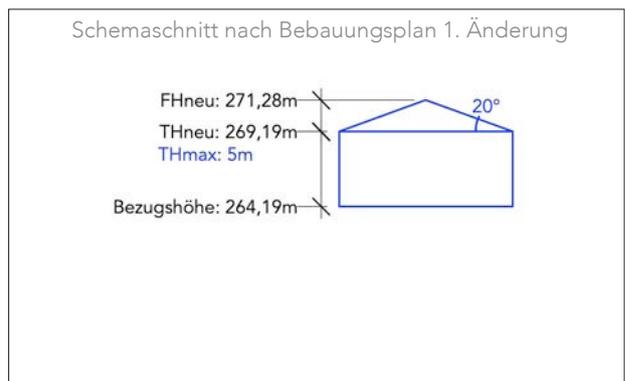
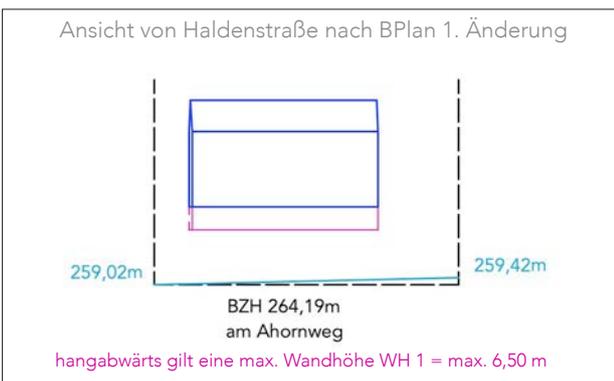
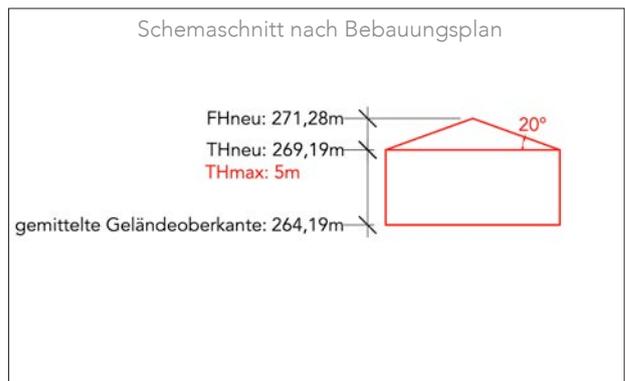
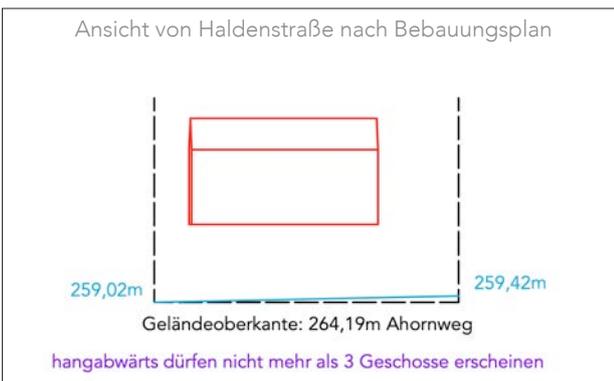
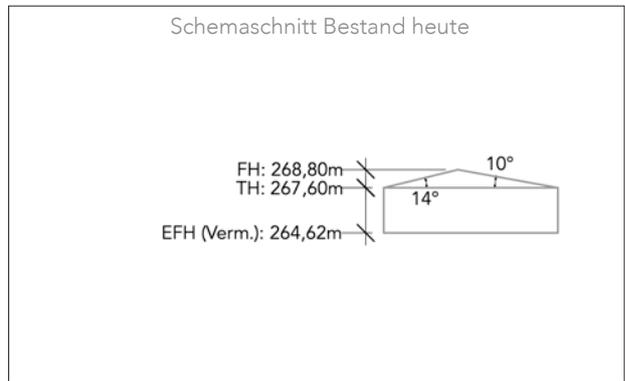
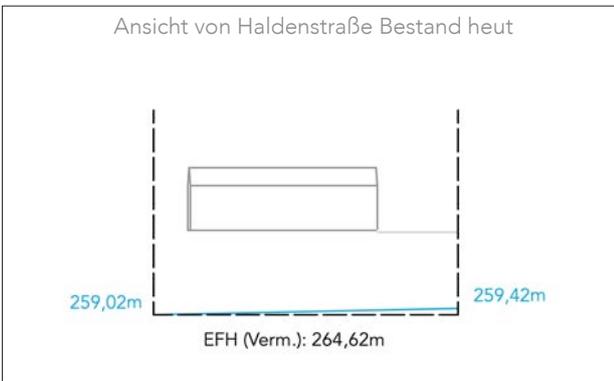
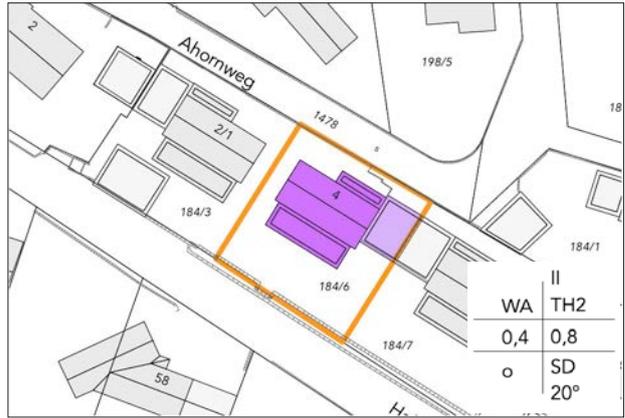
AHORNWEG 2_1

FLURSTÜCK 184/3



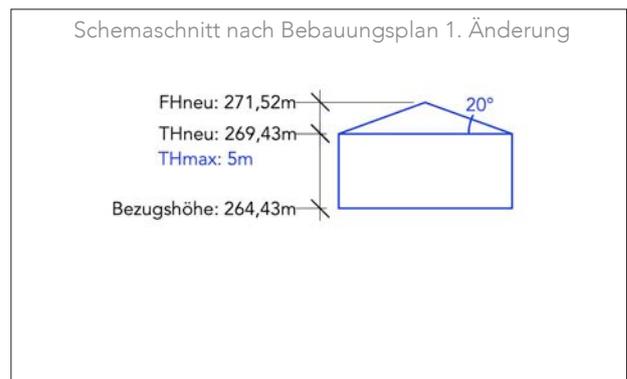
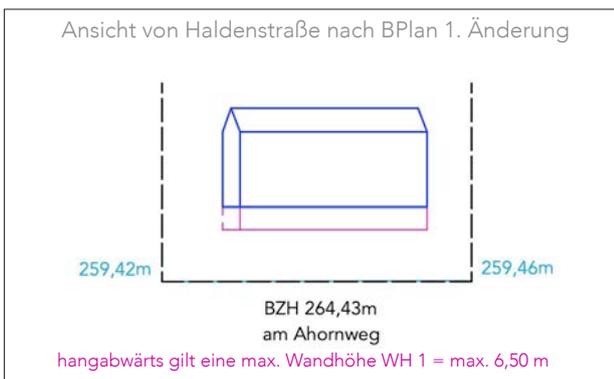
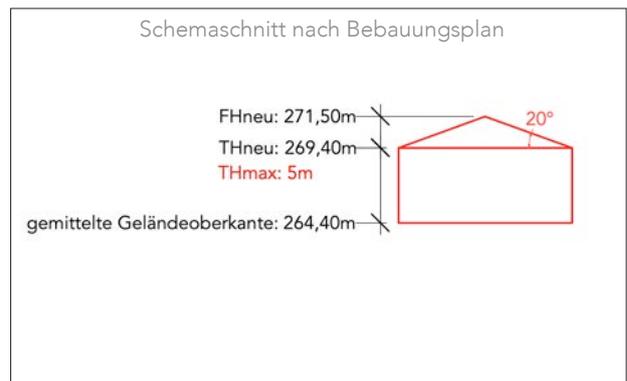
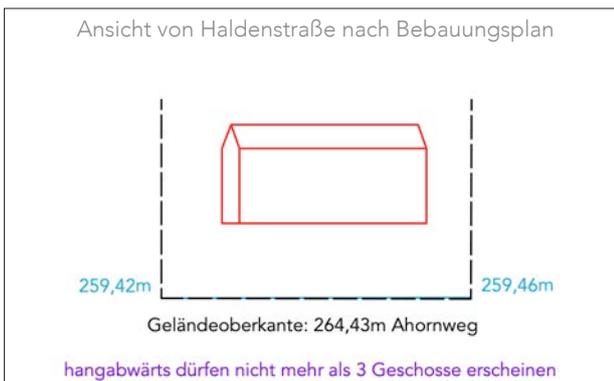
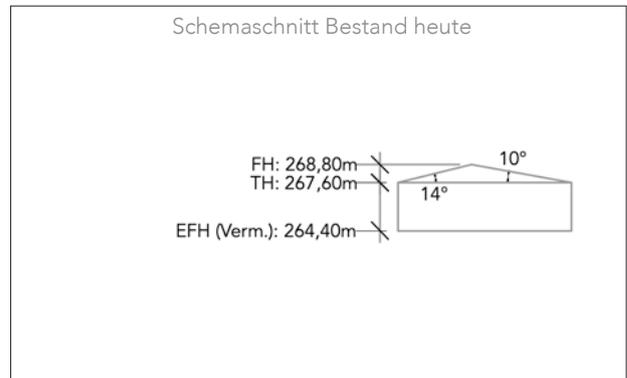
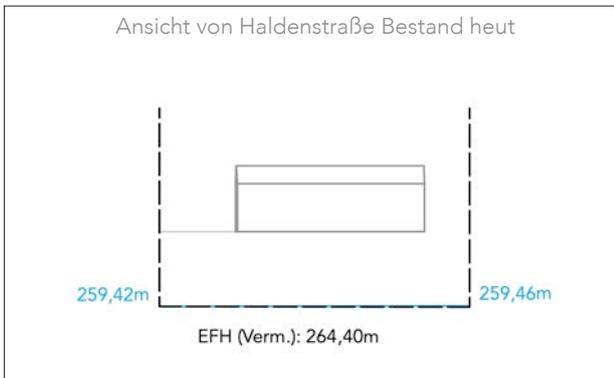
AHORNWEG 4

FLURSTÜCK 184/4



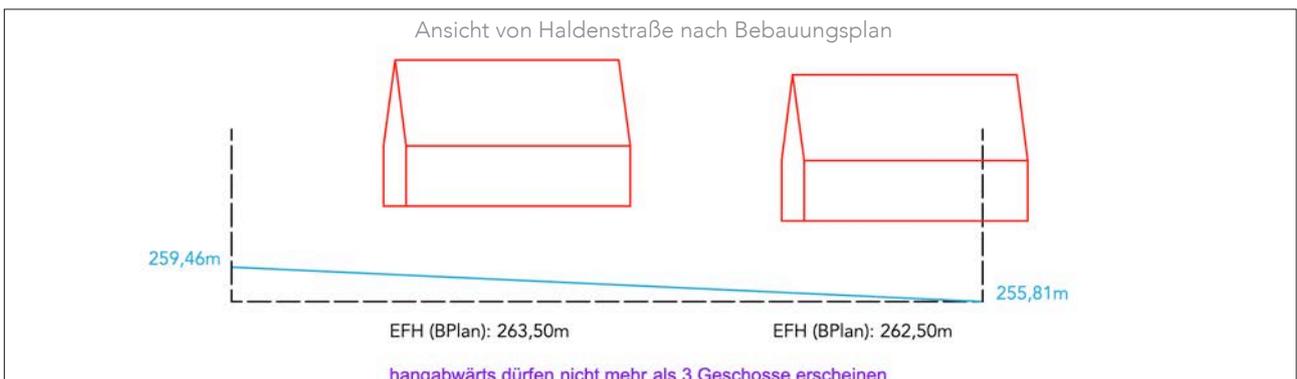
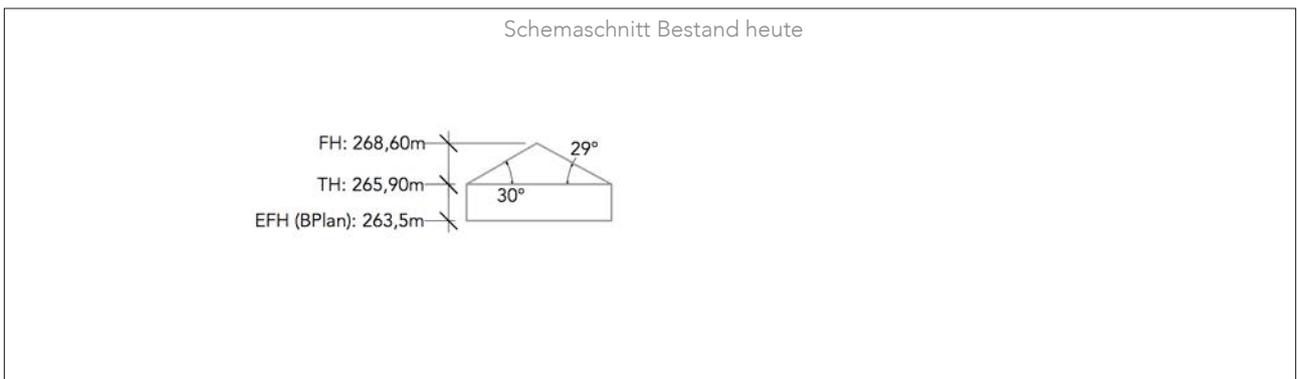
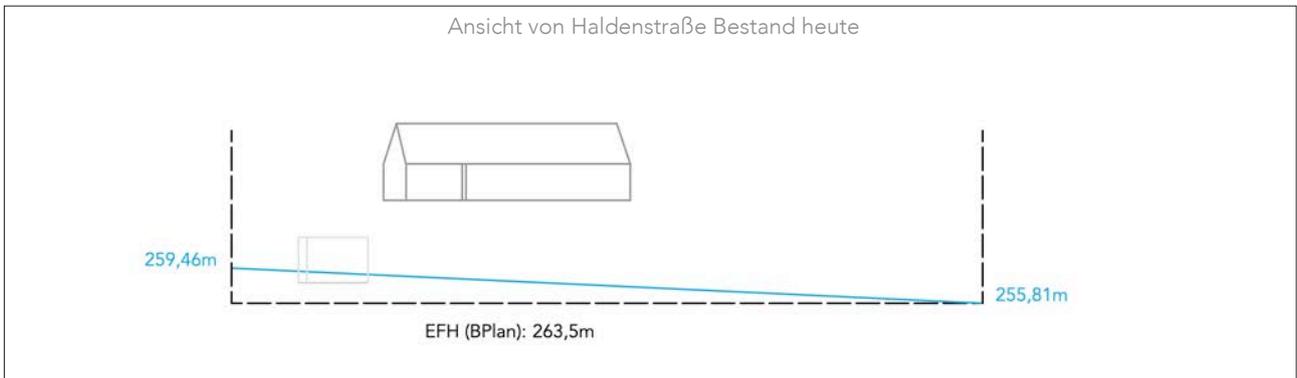
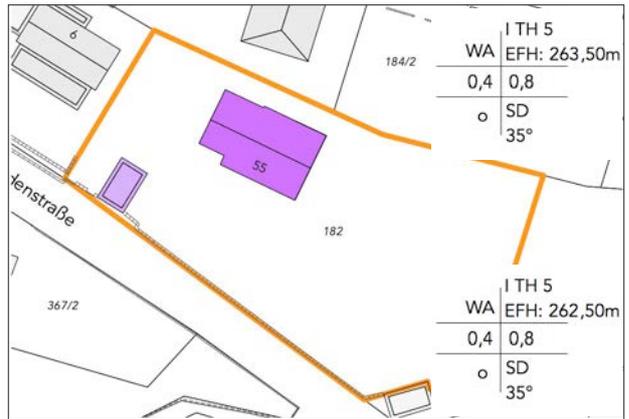
AHORNWEG 6

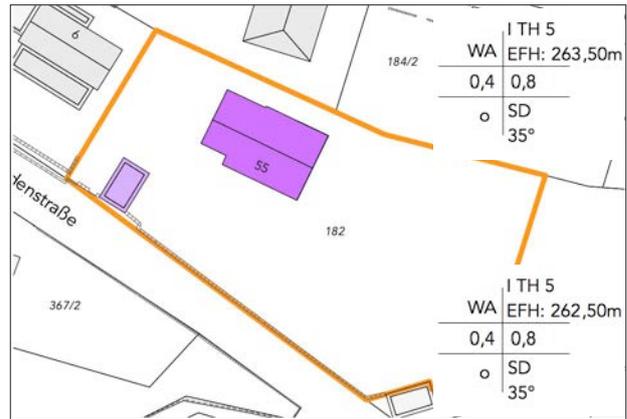
FLURSTÜCK 184/3



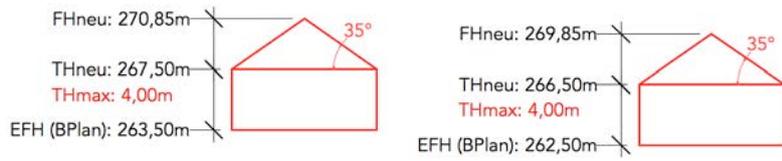
HALDENSTRASSE 55

FLURSTÜCK 182

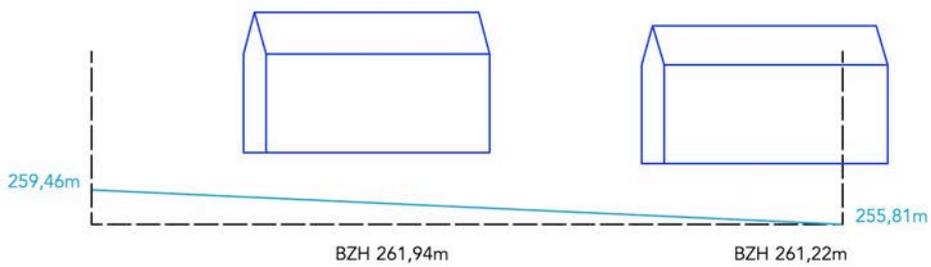




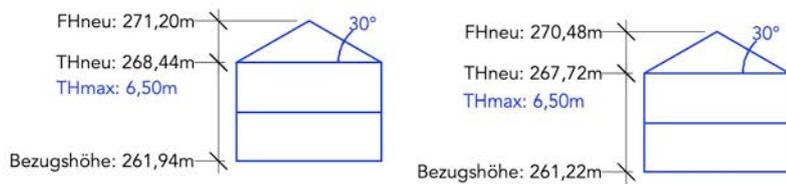
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von Haldenstraße nach Bebauungsplan 1. Änderung

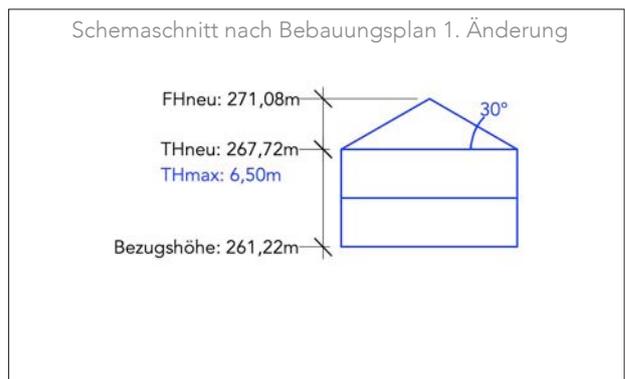
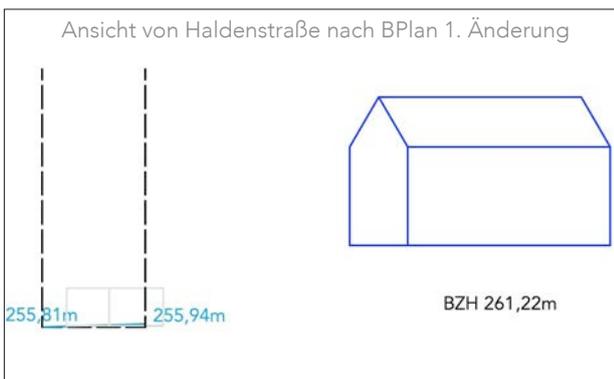
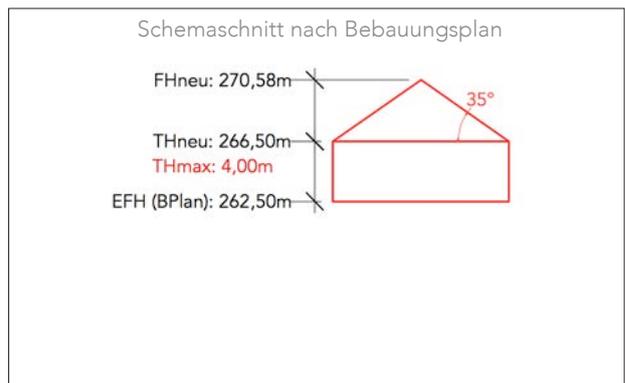
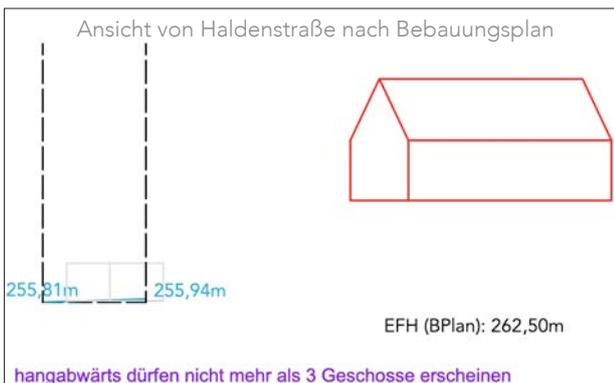
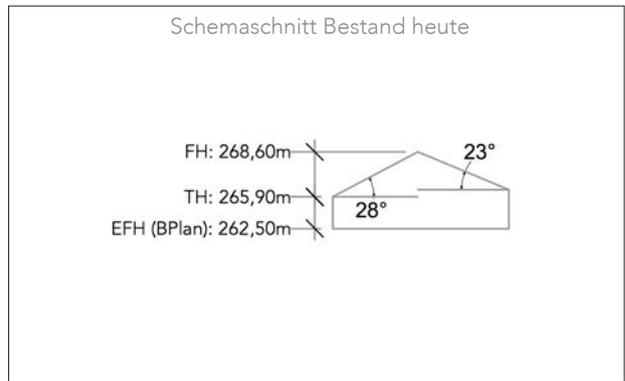
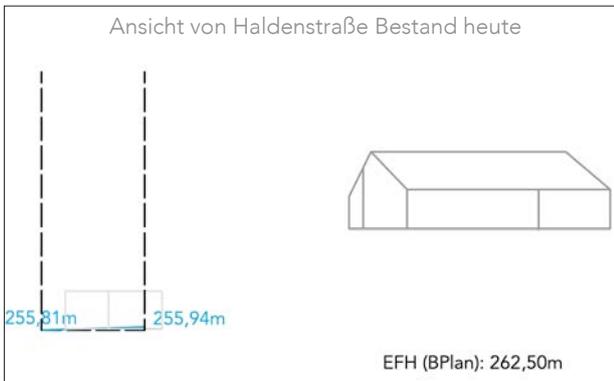
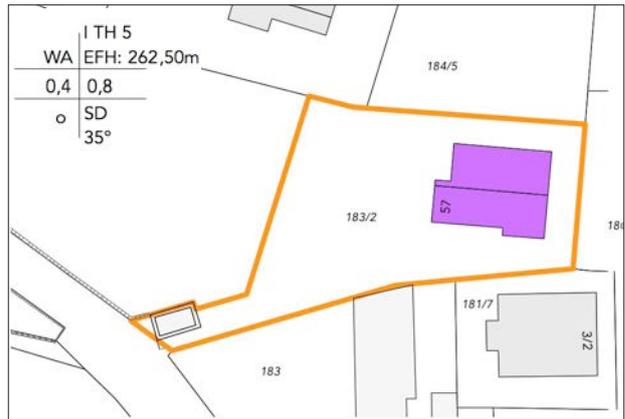


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



HALDENSTRASSE 57

FLURSTÜCK 183/2

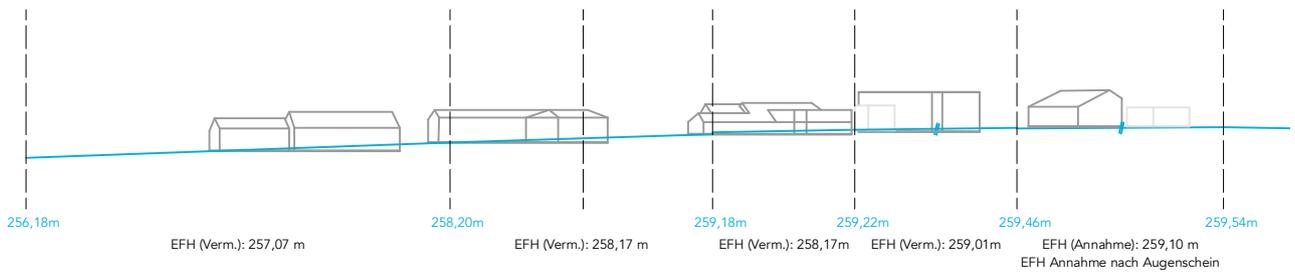


BLICK NACH SUEDEN AUF DIE HALDENSTRASSE

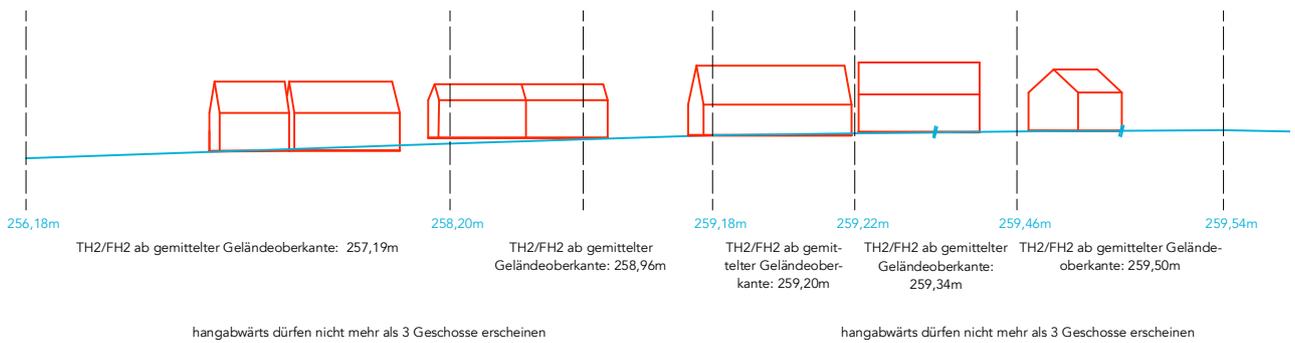


HALDENSTRASSE 60 BIS 50 - ANSICHT 1:1.000

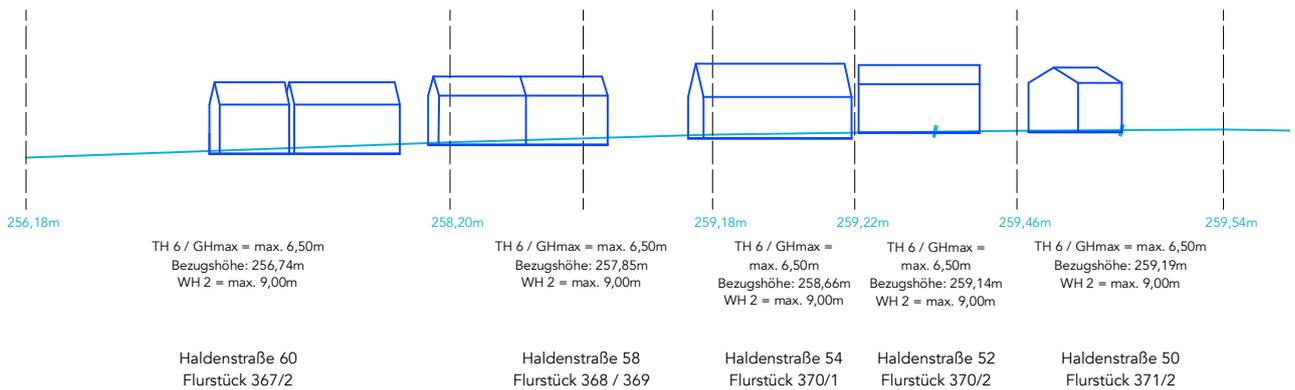
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach Ausnutzung Bebauungsplan

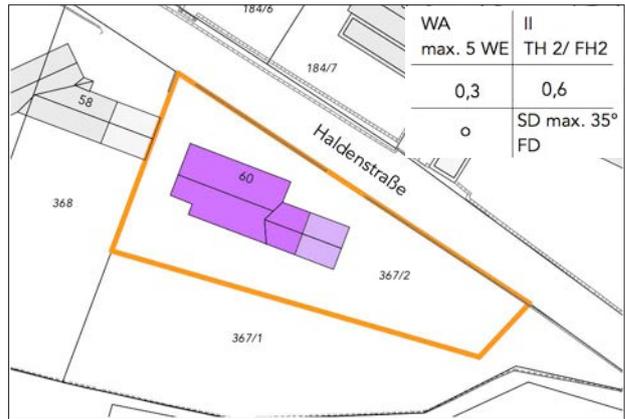


Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

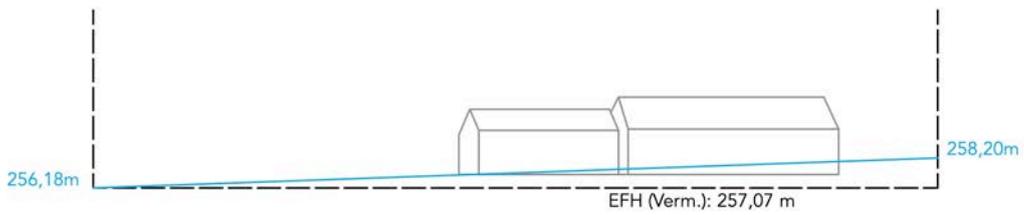


HALDENSTRASSE 60

FLURSTÜCK 367/2



Ansicht von Haldenstrasse Bestand heute



Schemaschnitt Bestand heute

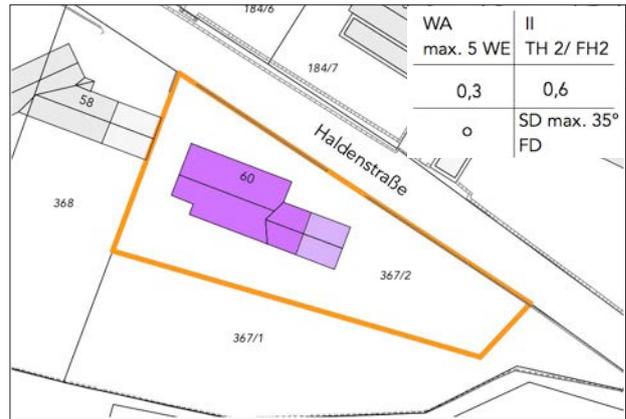


Ansicht von Haldenstrasse nach Bebauungsplan

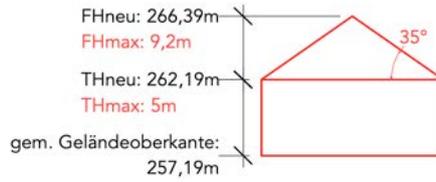


HALDENSTRASSE 60

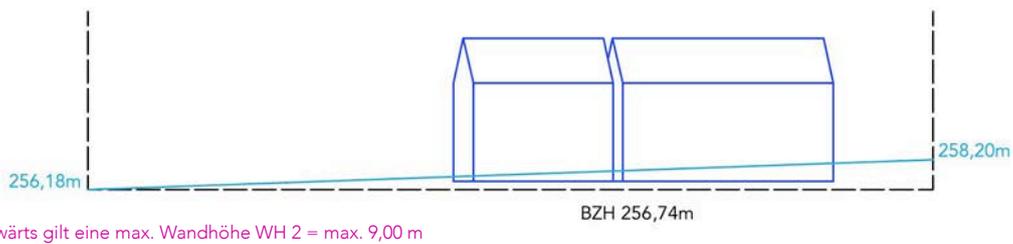
FLURSTÜCK 367/2



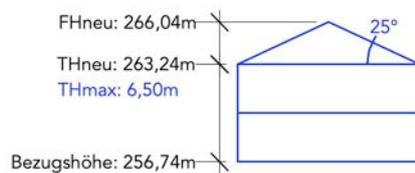
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von Haldenstraße nach Bebauungsplan 1. Änderung

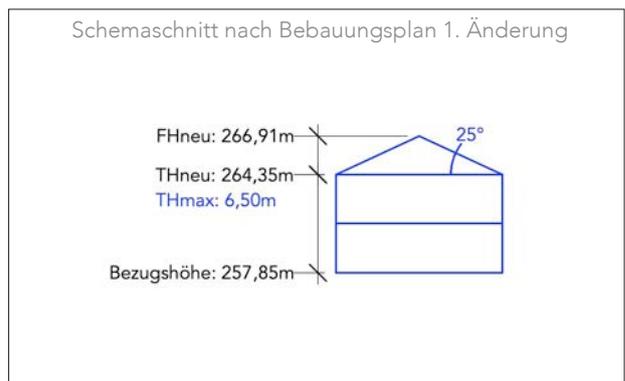
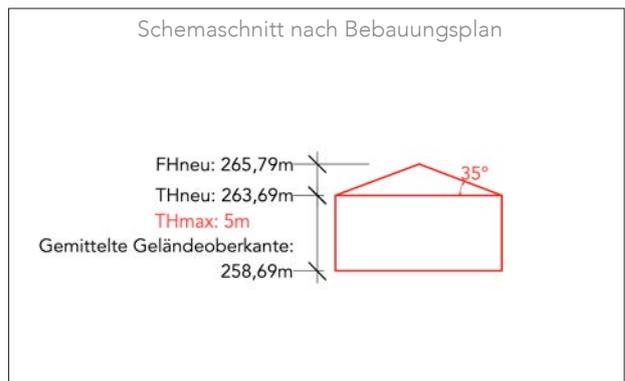
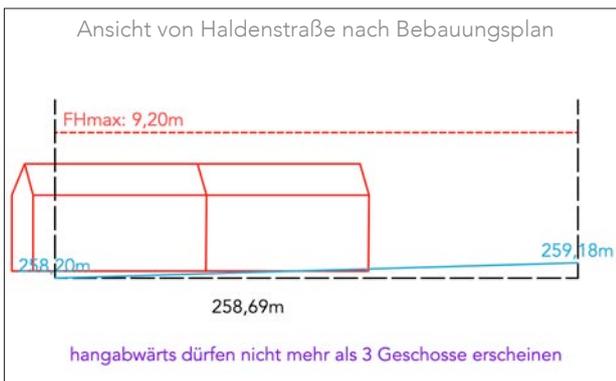
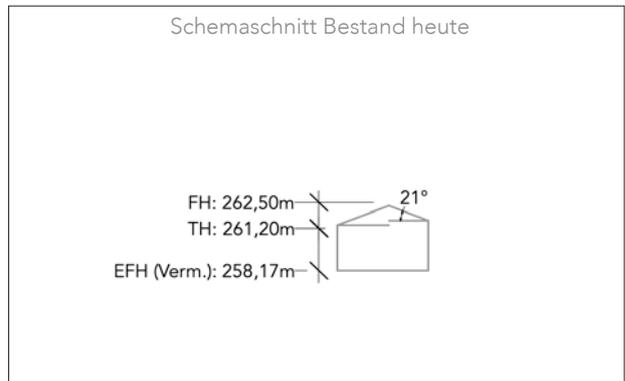
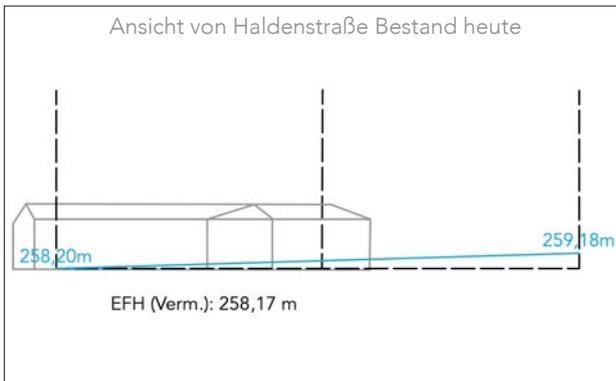
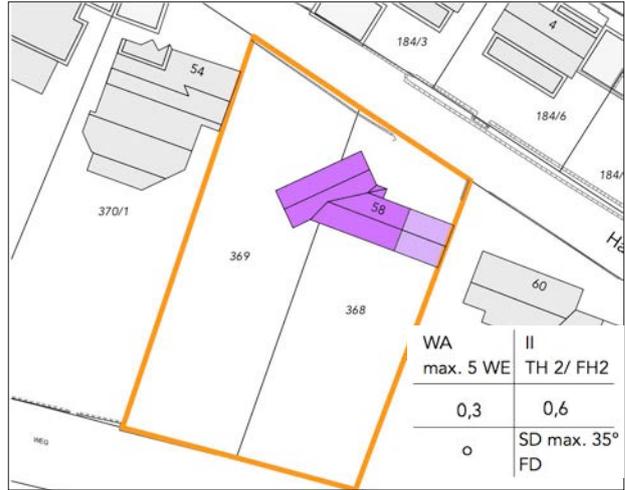


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



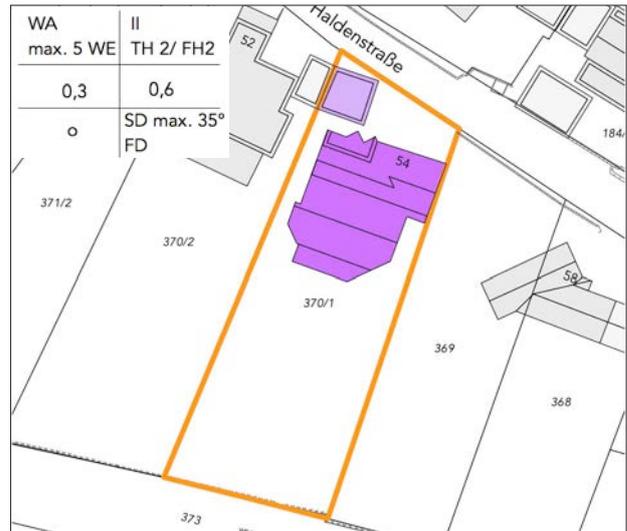
HALDENSTRASSE 58

FLURSTÜCK 368 /369

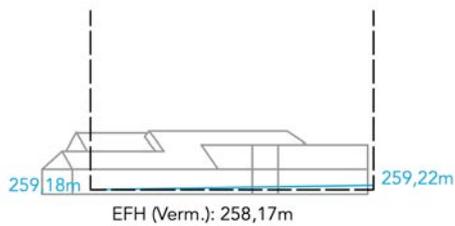


HALDENSTRASSE 54

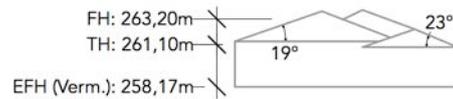
FLURSTÜCK 370/1



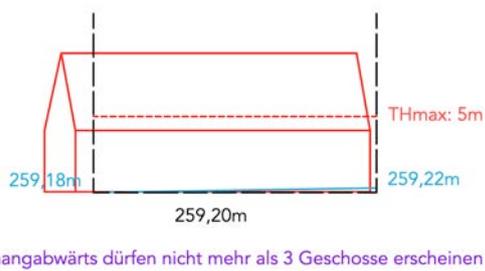
Ansicht von Haldenstraße Bestand heute



Schemaschnitt Bestand heute



Ansicht von Haldenstraße nach Bebauungsplan



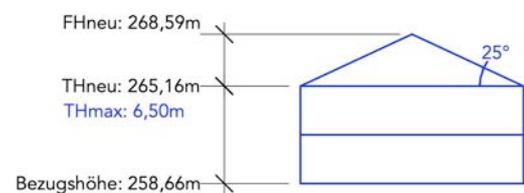
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von Haldenstraße nach BPlan 1. Änderung

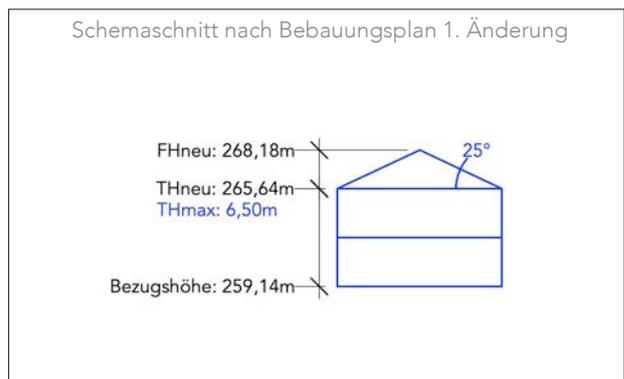
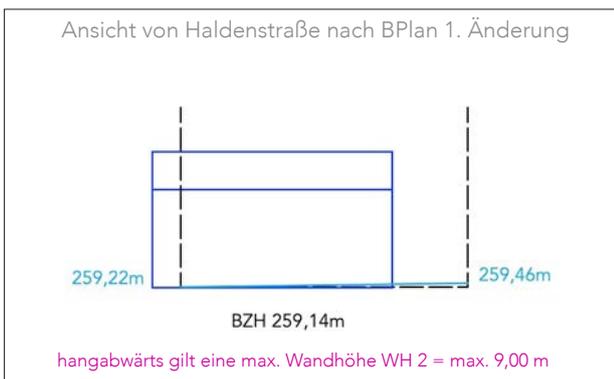
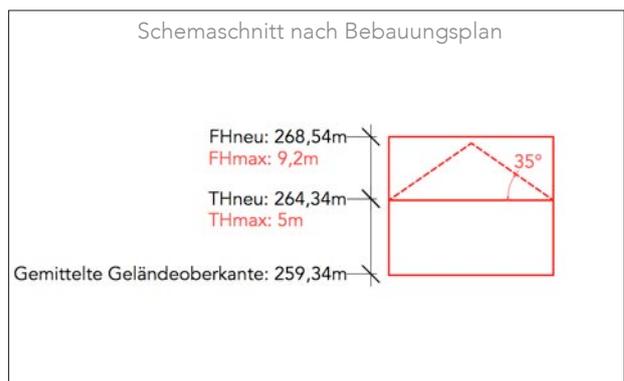
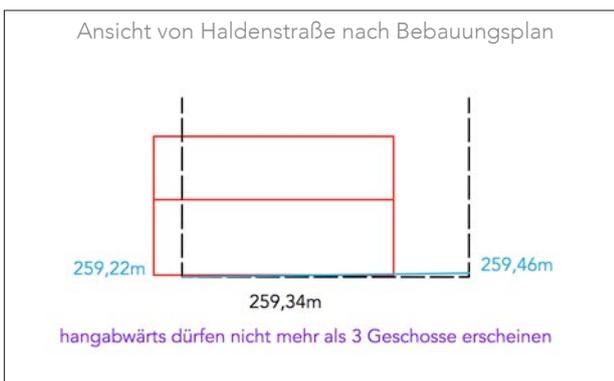
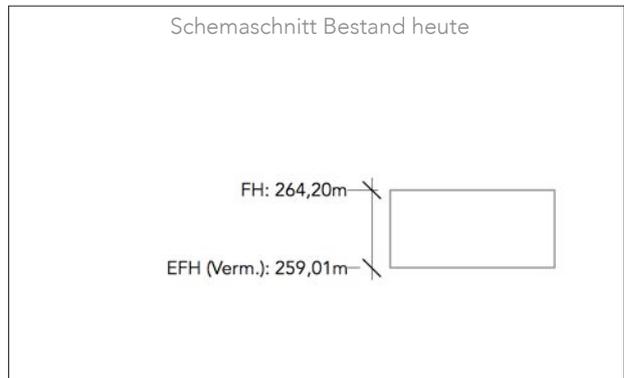
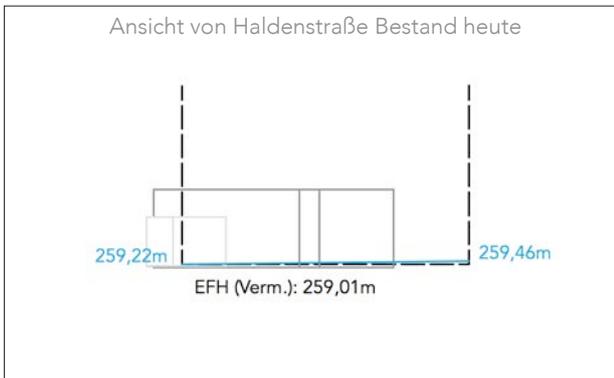
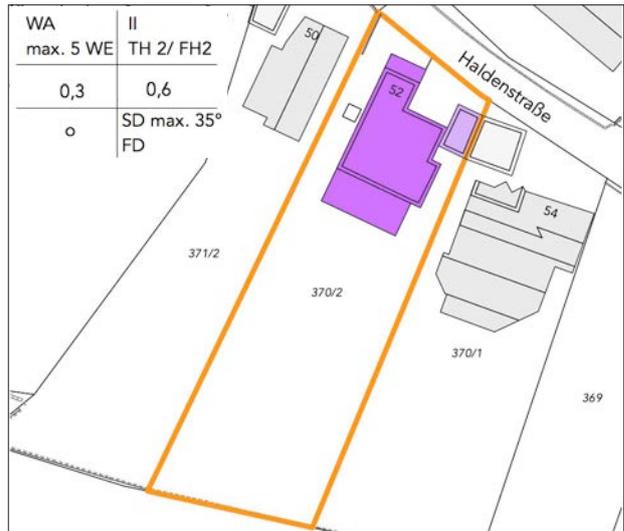


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



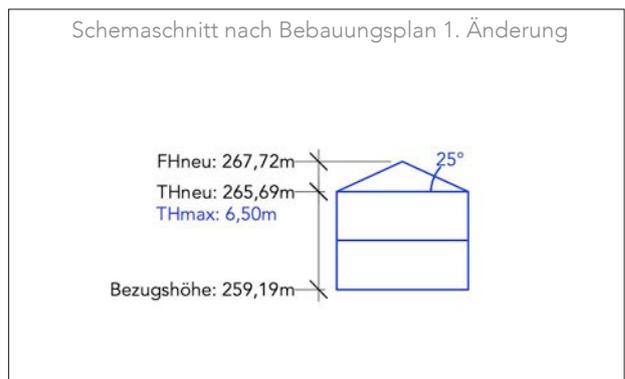
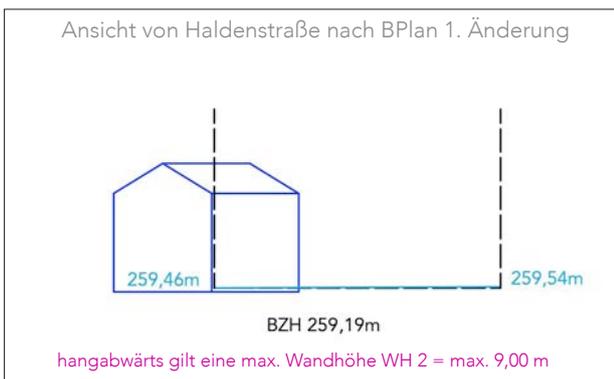
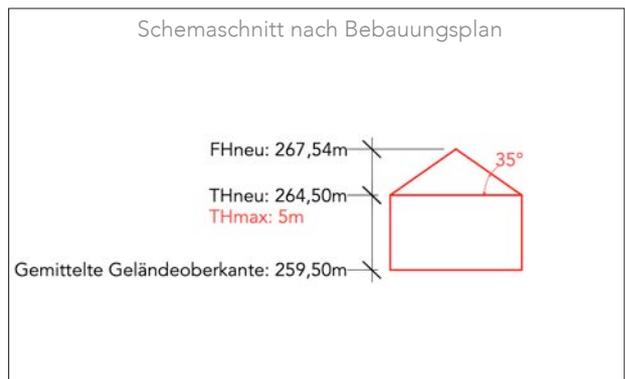
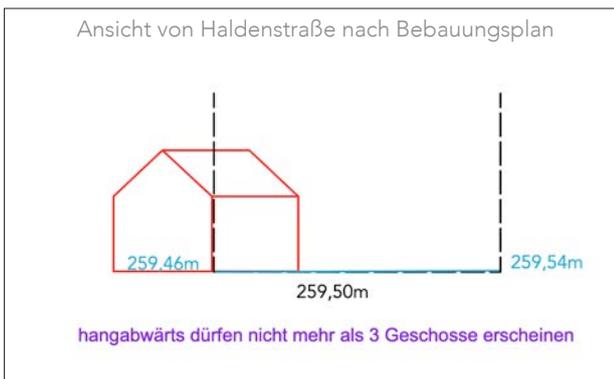
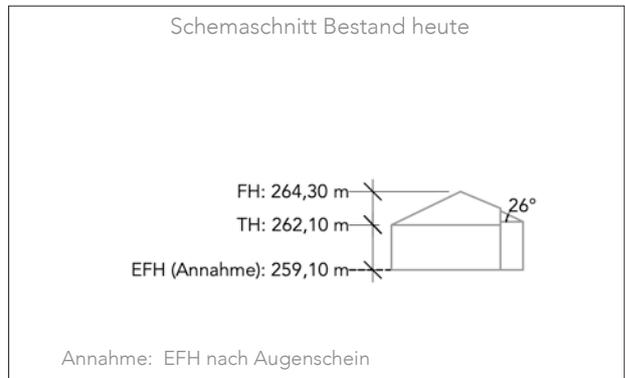
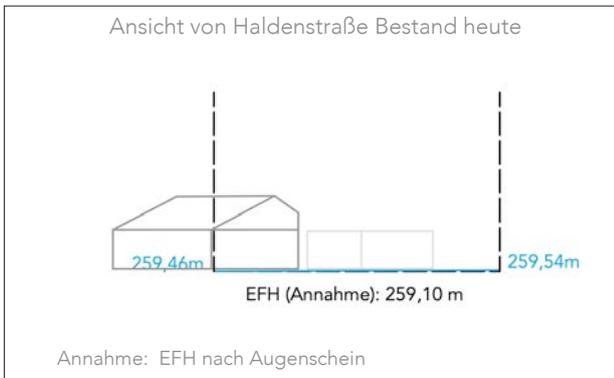
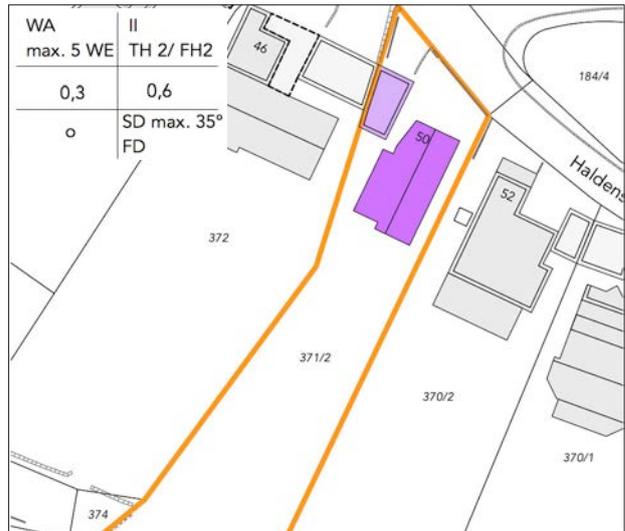
HALDENSTRASSE 52

FLURSTÜCK 370/2



HALDENSTRASSE 50

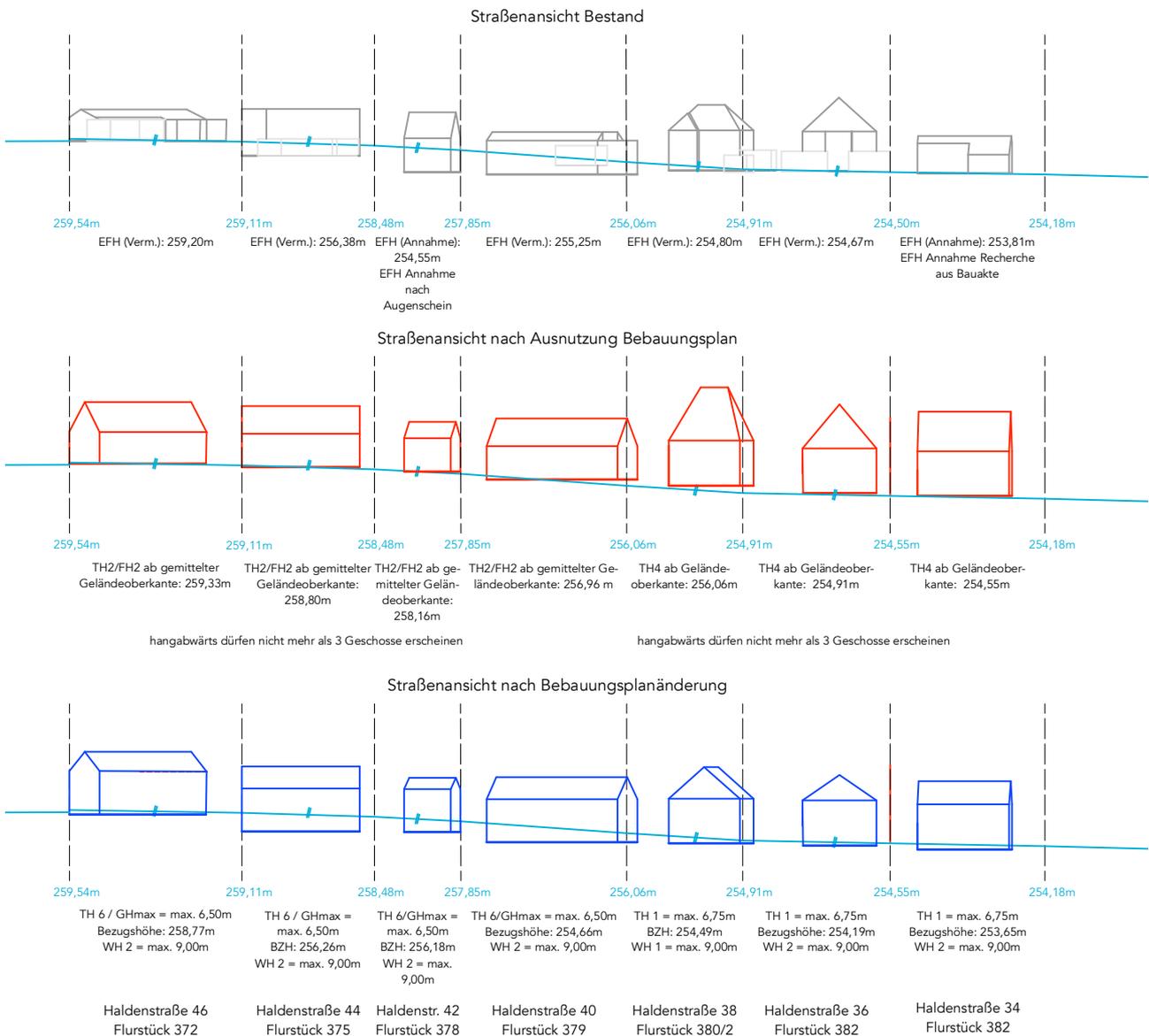
FLURSTÜCK 371/2



BLICK NACH WESTEN AUF DIE HALDENSTRASSE



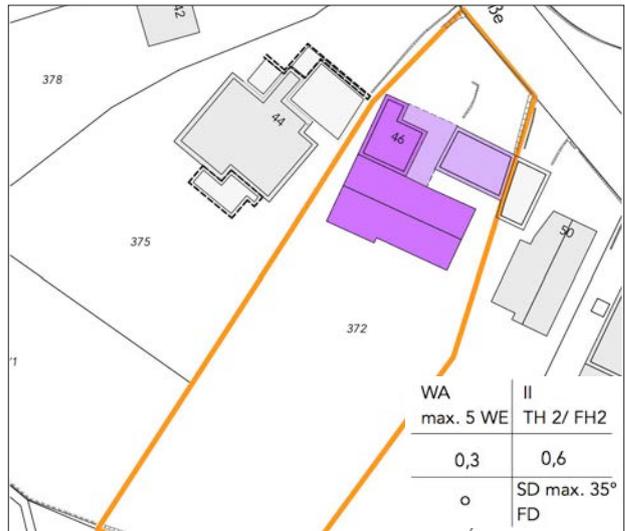
HALDENSTRASSE 46 BIS HALDENSTRASSE 34 - ANSICHT 1:1.000



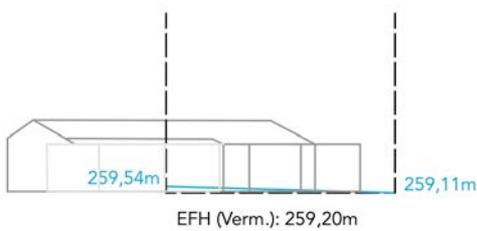
HALDENSTRASSE 46



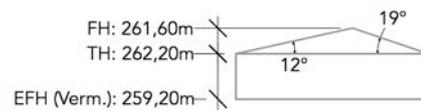
FLURSTÜCK 372



Ansicht von Haldenstrasse Bestand heute



Schemaschnitt Bestand heute



Ansicht von Haldenstrasse nach Bebauungsplan



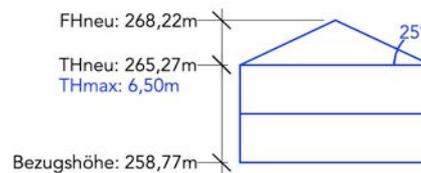
Schemaschnitt nach Bebauungsplan



Ansicht von Haldenstrasse nach BPlan 1. Änderung

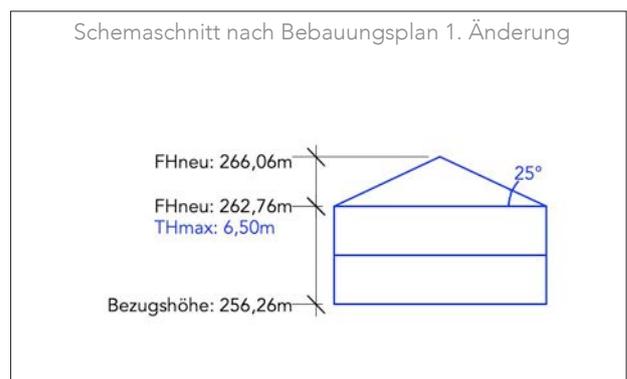
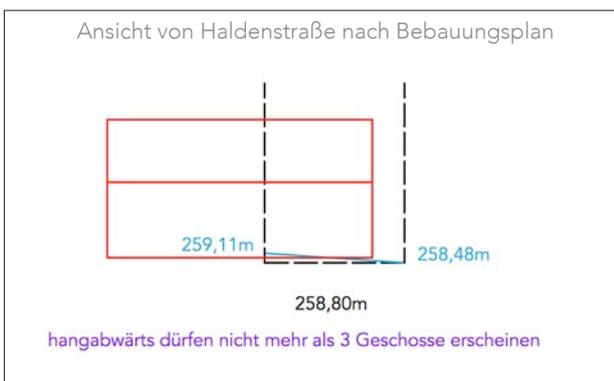
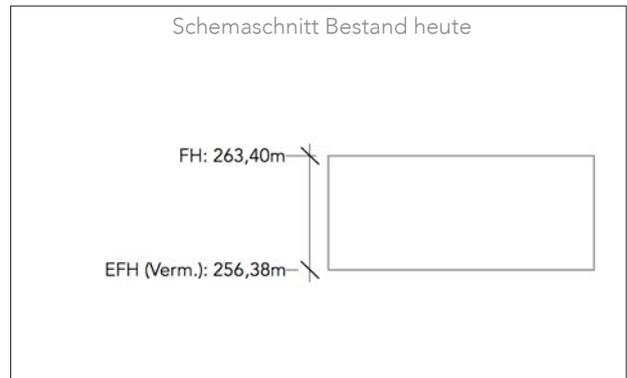
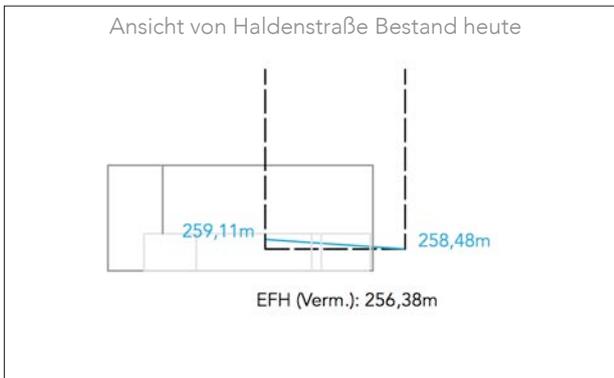


Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung



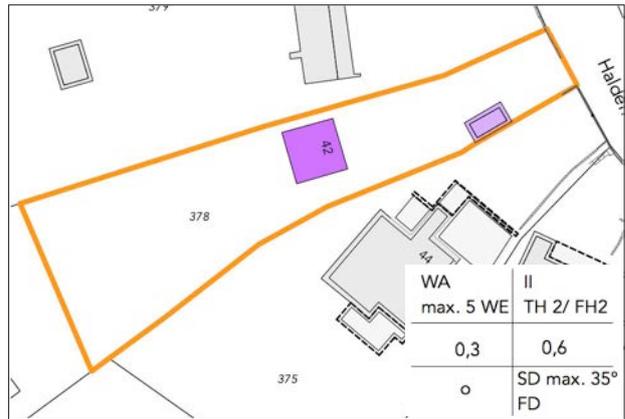
HALDENSTRASSE 44

FLURSTÜCK 375

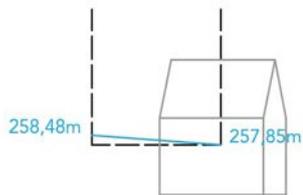


HALDENSTRASSE 42

FLURSTÜCK 378



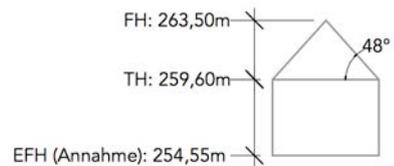
Ansicht von Haldenstrasse Bestand heute



EFH (Annahme): 254,55m

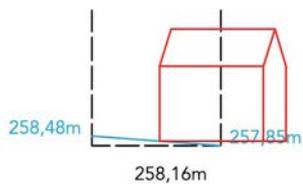
Annahme: EFH nach Augenschein

Schemaschnitt Bestand heute



Annahme: EFH nach Augenschein

Ansicht von Haldenstrasse nach Bebauungsplan

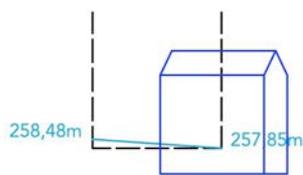


hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen

Schemaschnitt nach Bebauungsplan

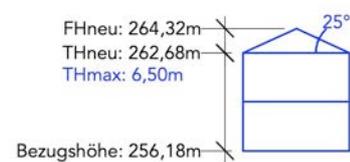


Ansicht von Haldenstrasse nach BPlan 1. Änderung



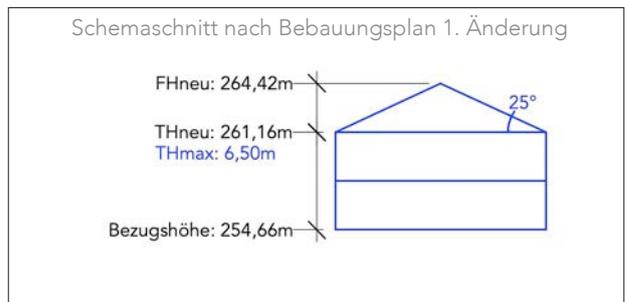
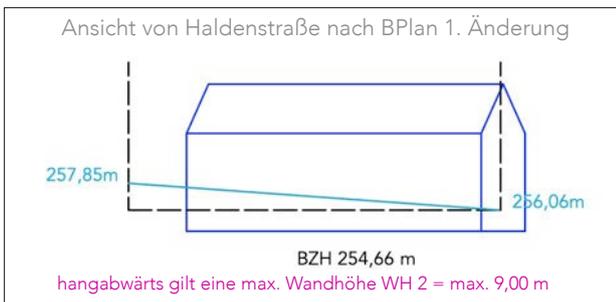
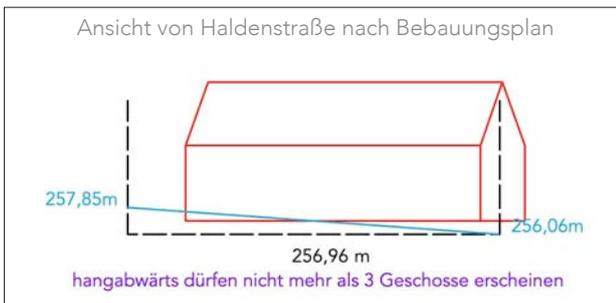
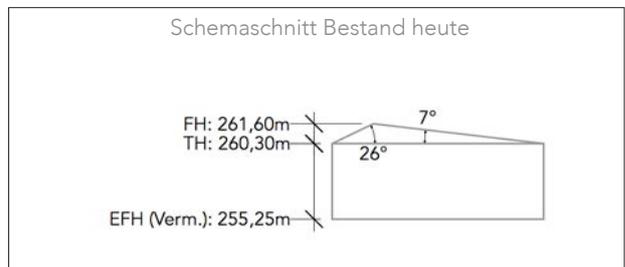
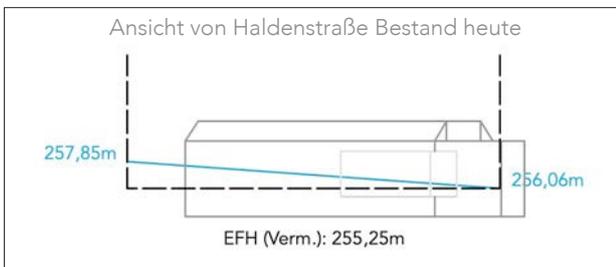
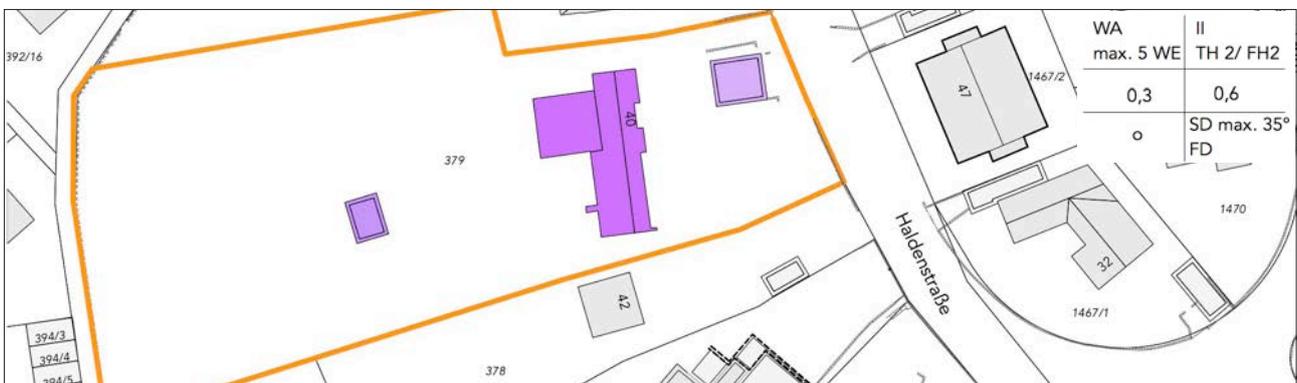
hangabwärts gilt eine max. Wandhöhe WH 2 = max. 9,00 m

Schemaschnitt nachBebauungsplan 1. Änderung



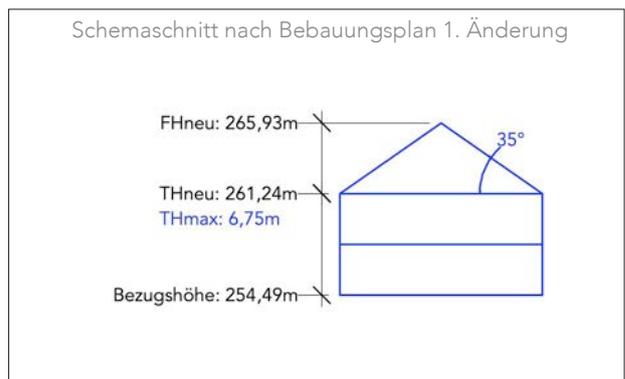
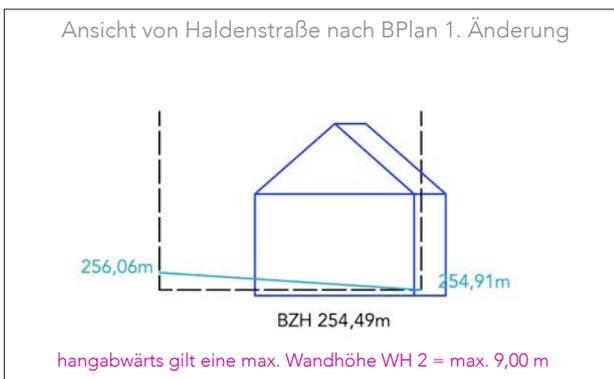
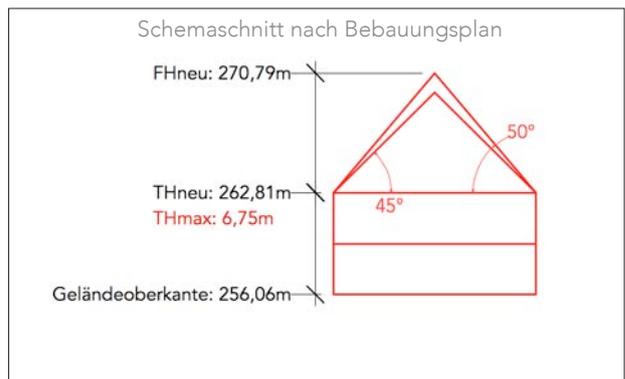
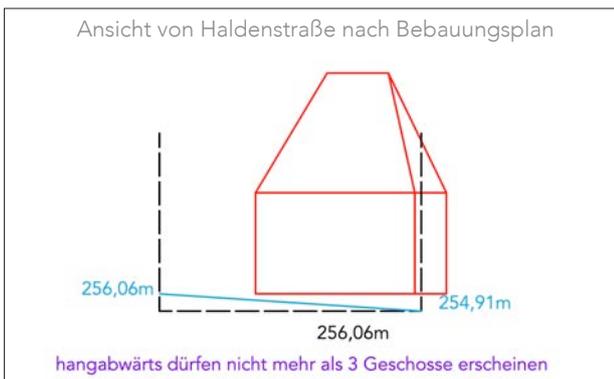
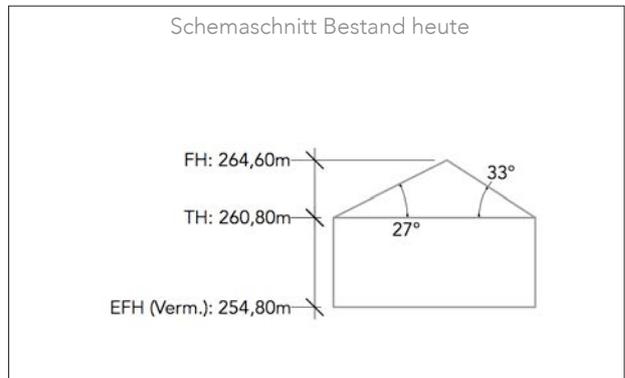
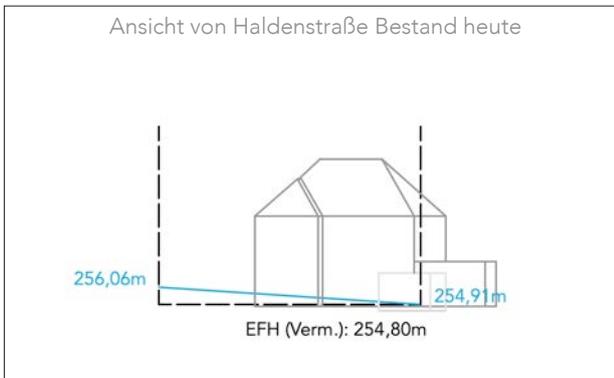
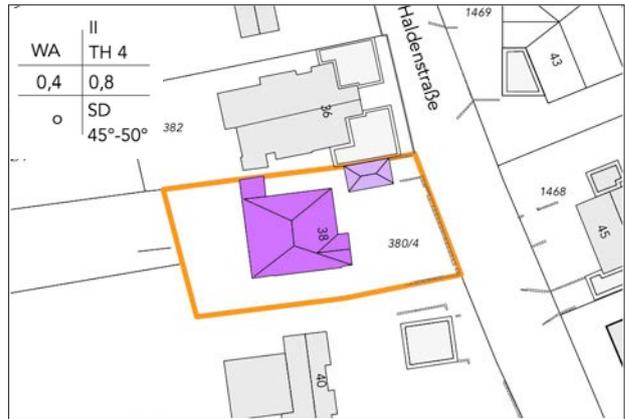
HALDENSTRASSE 40

FLURSTÜCK 379



HALDENSTRASSE 38

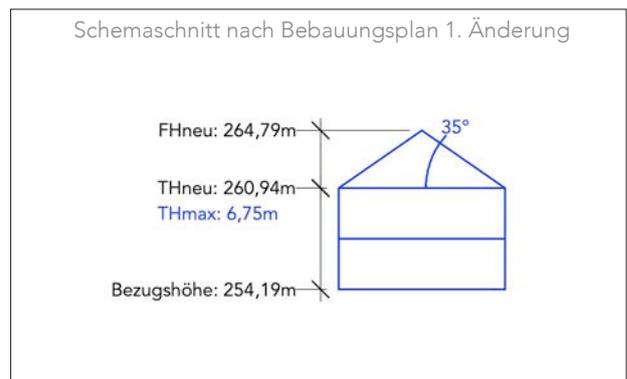
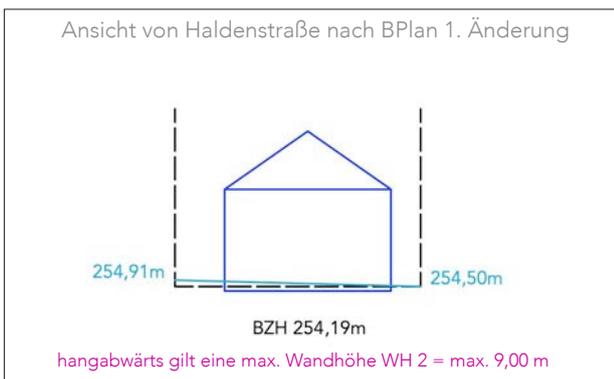
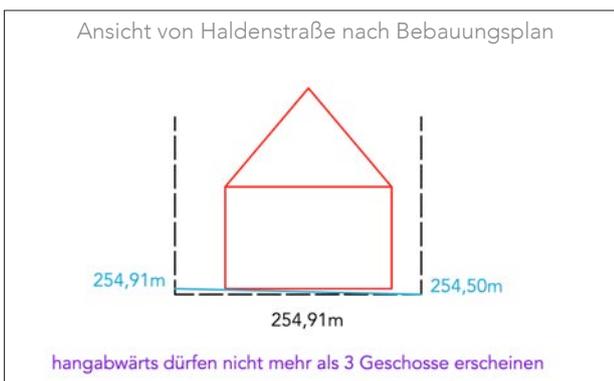
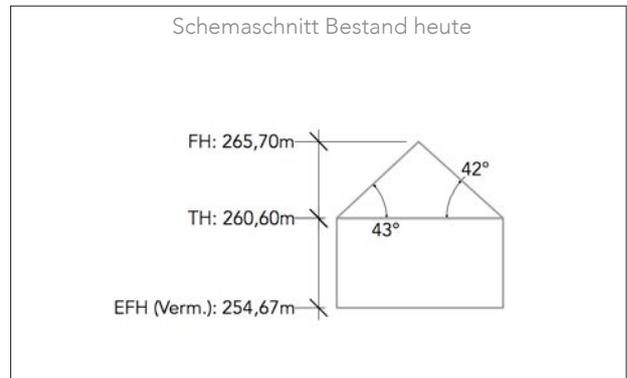
FLURSTÜCK 380/4



HALDENSTRASSE 36

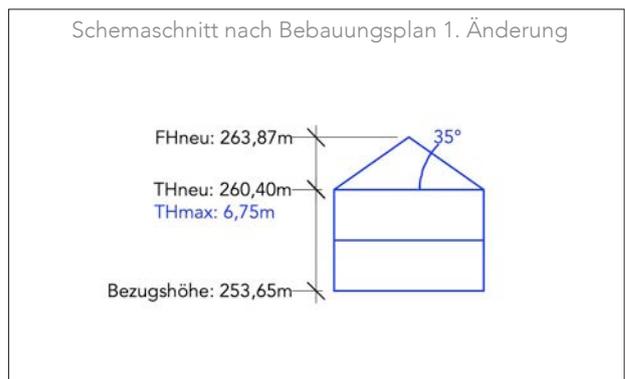
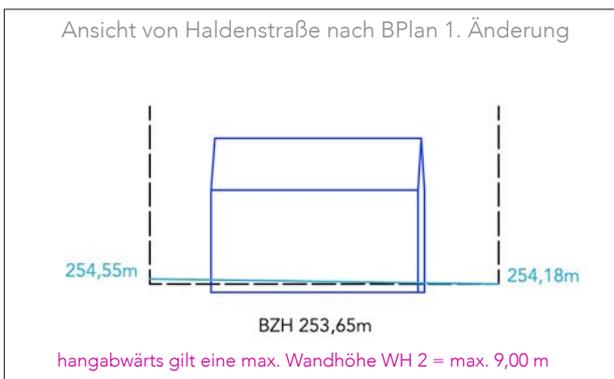
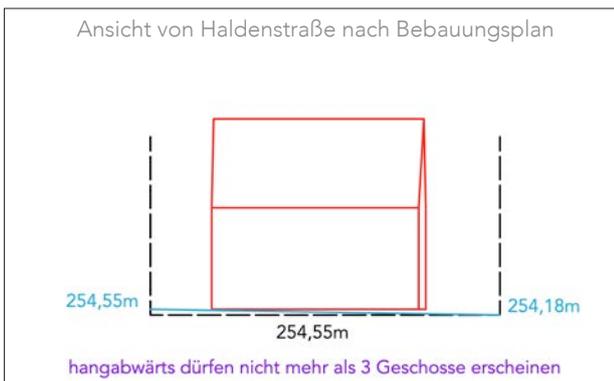
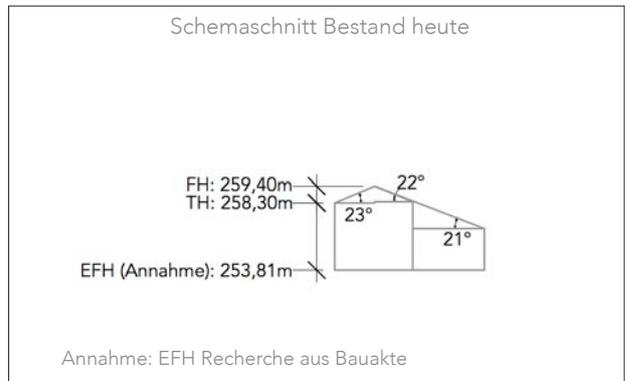
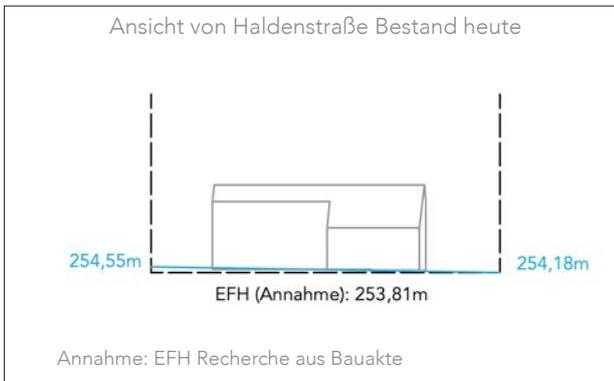
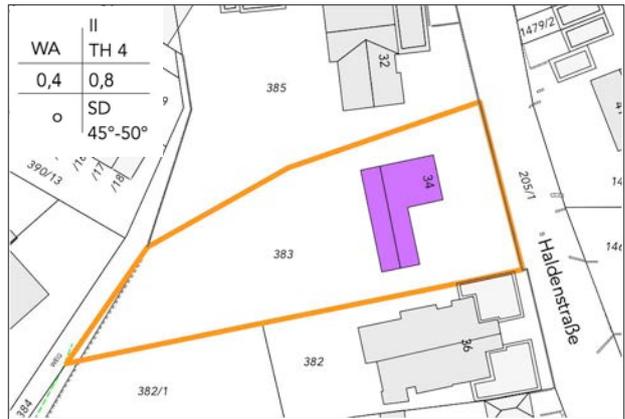


FLURSTÜCK 382



HALDENSTRASSE 34

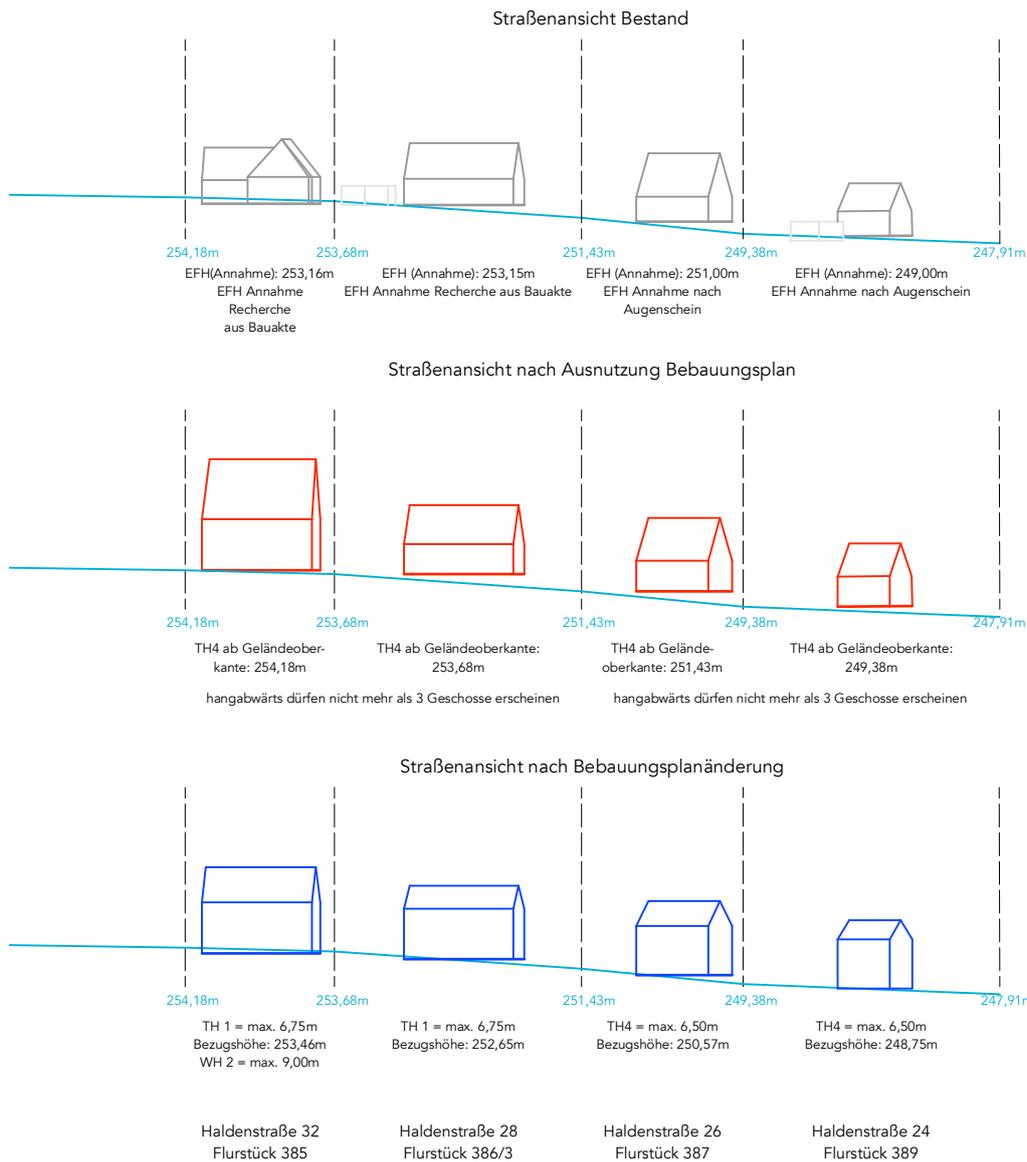
FLURSTÜCK 383



BLICK NACH WESTEN AUF DIE HALDENSTRASSE

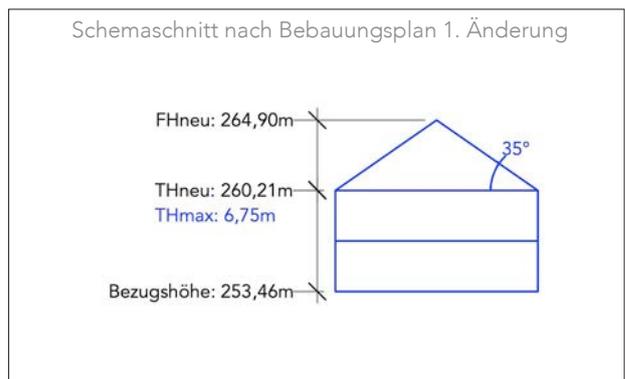
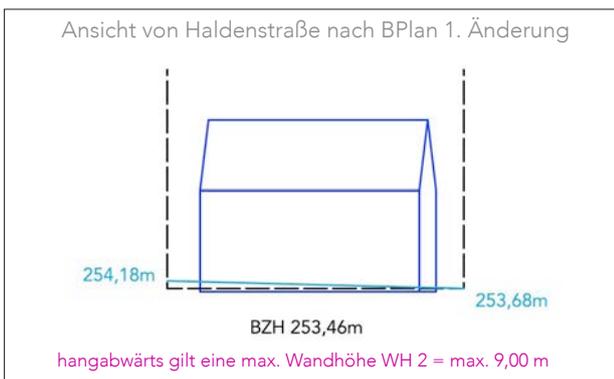
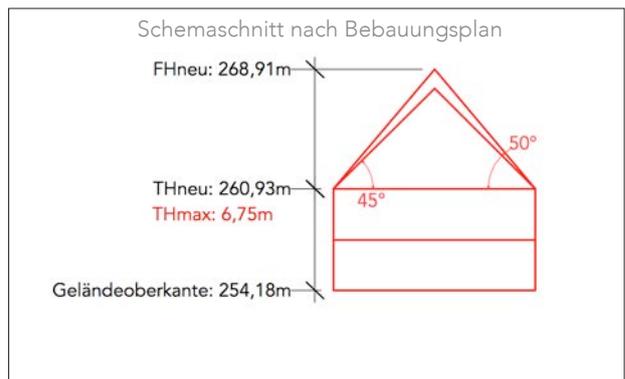
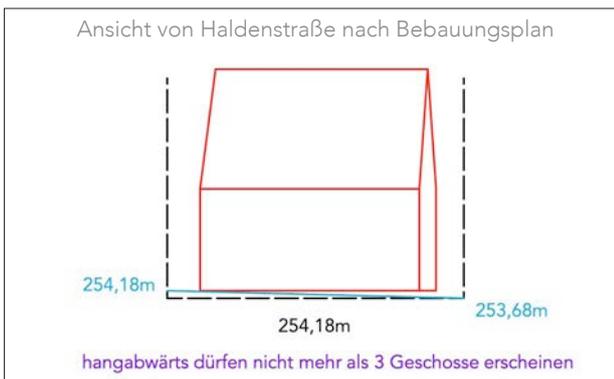
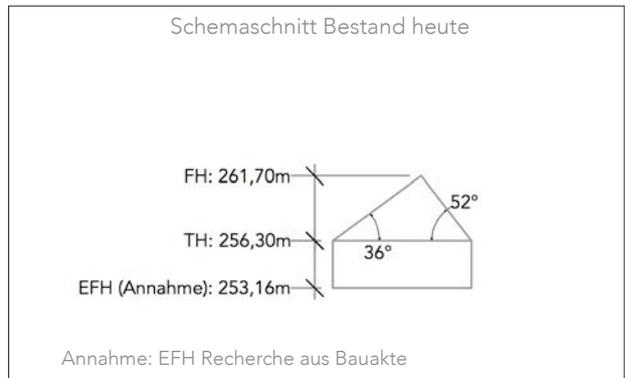
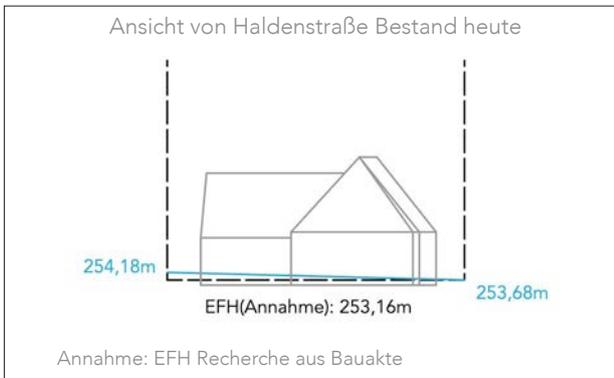


HALDENSTRASSE 32 BIS HALDENSTRASSE 24 - ANSICHT 1:1.000



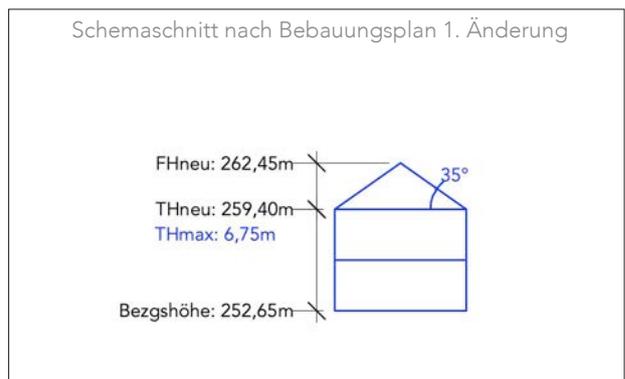
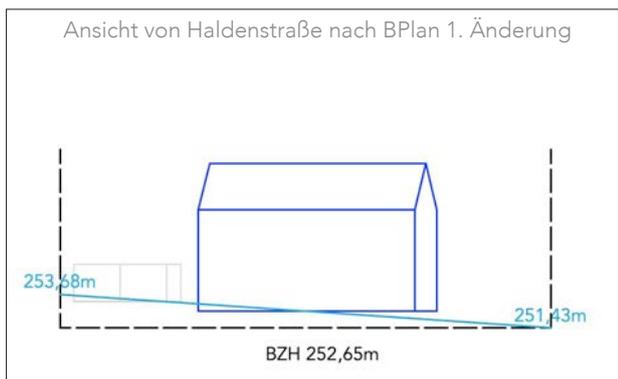
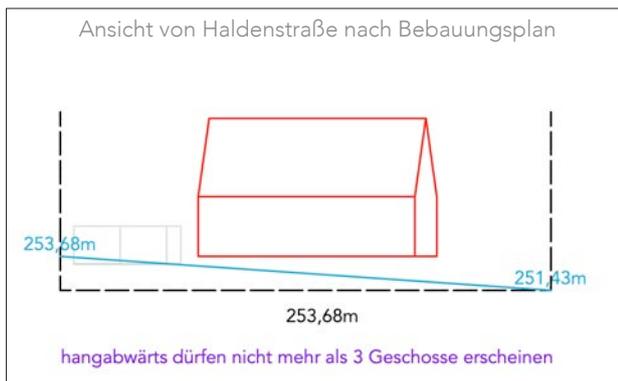
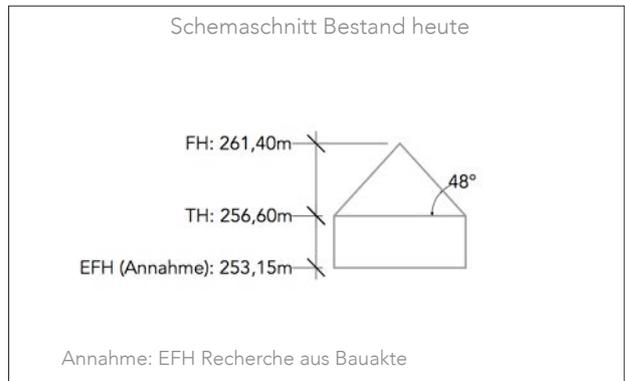
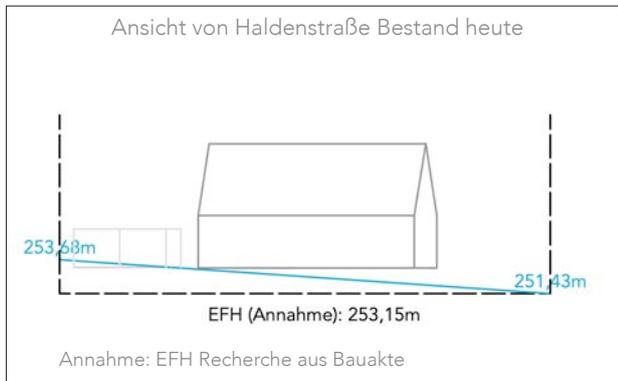
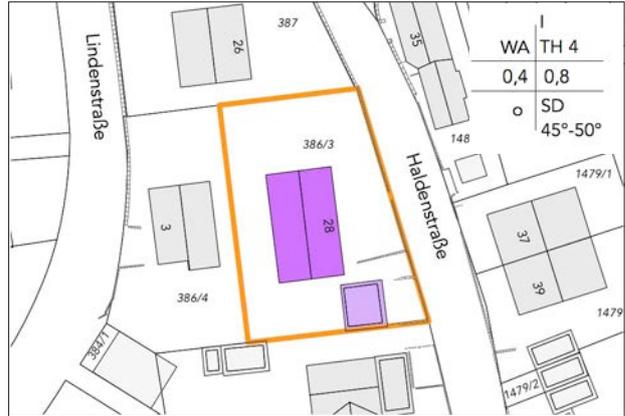
HALDENSTRASSE 32

FLURSTÜCK 385



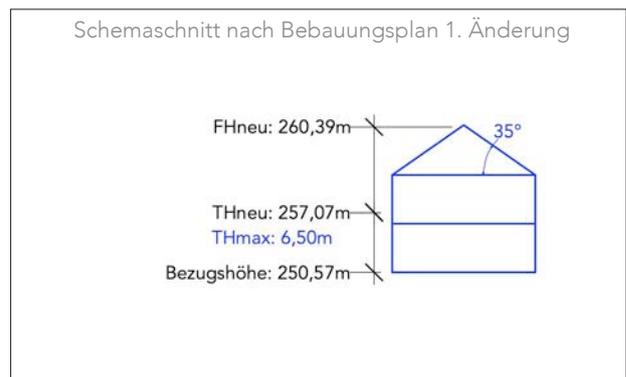
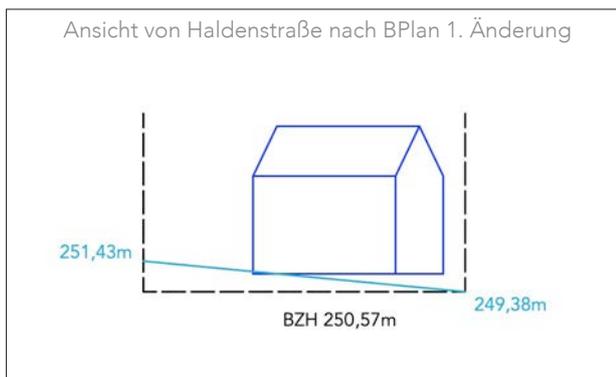
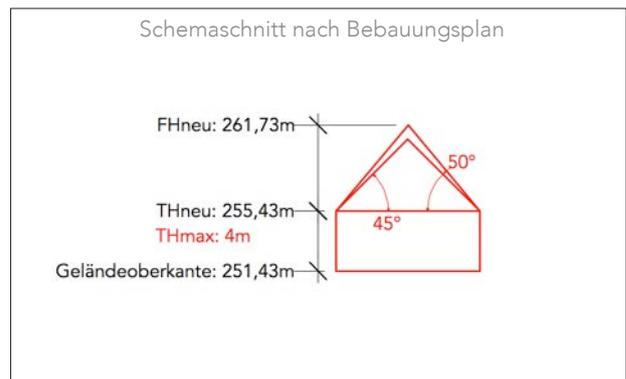
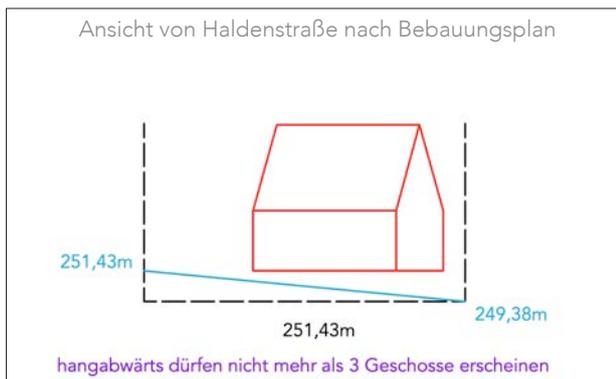
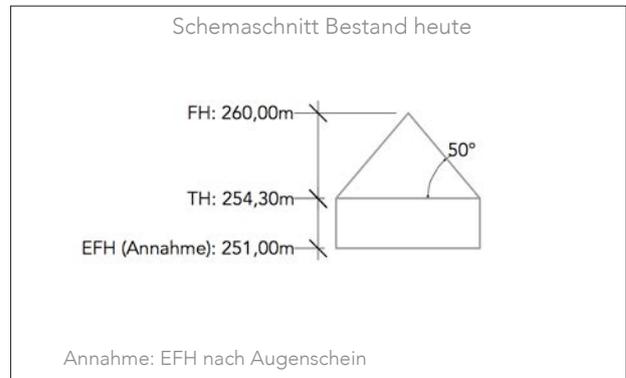
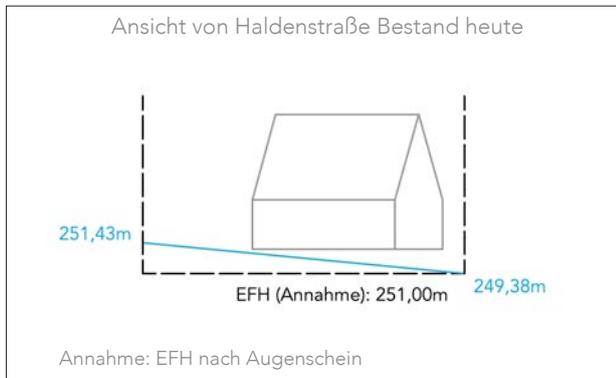
HALDENSTRASSE 28

FLURSTÜCK 386/3



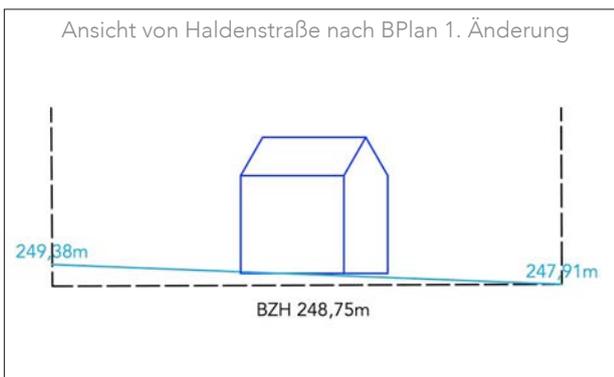
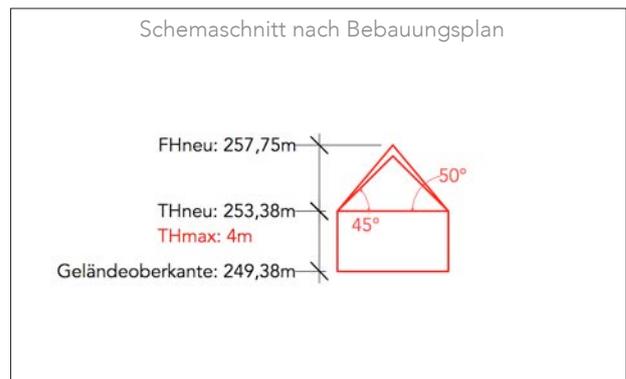
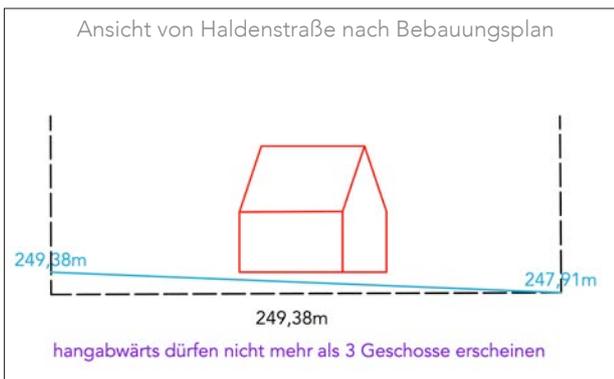
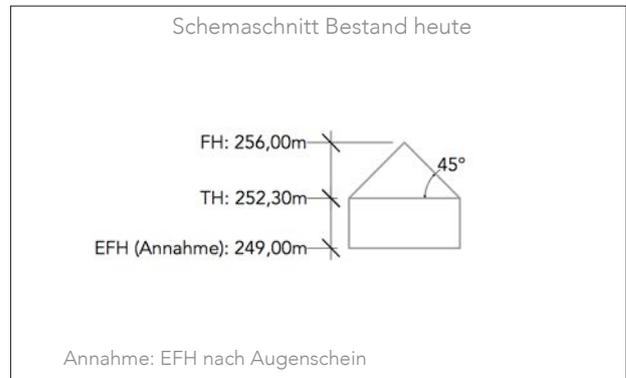
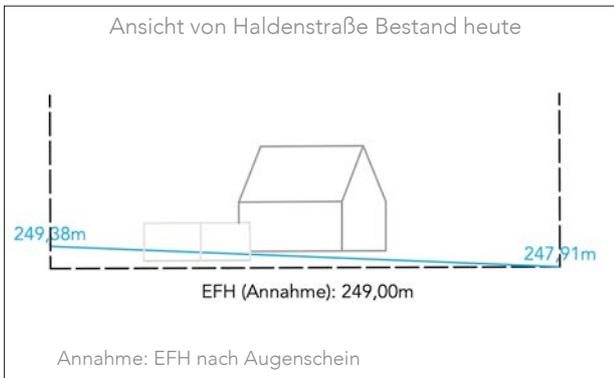
HALDENSTRASSE 26

FLURSTÜCK 387



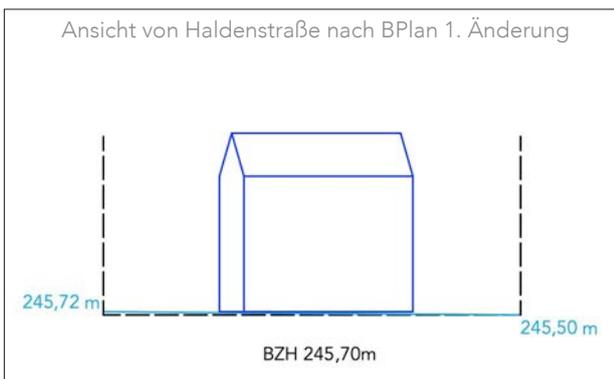
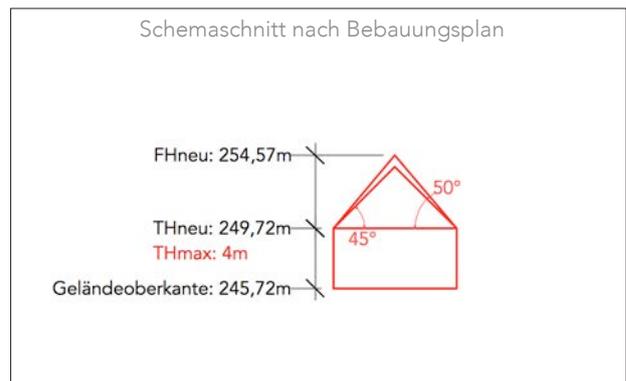
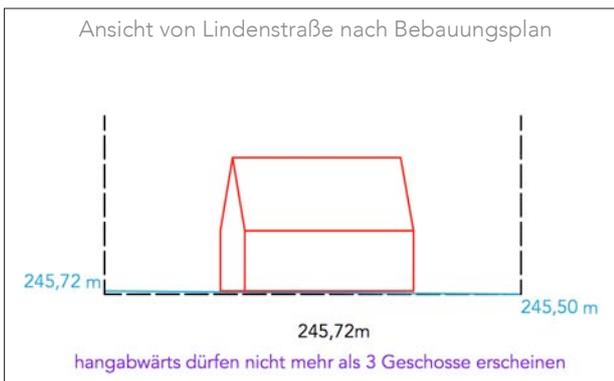
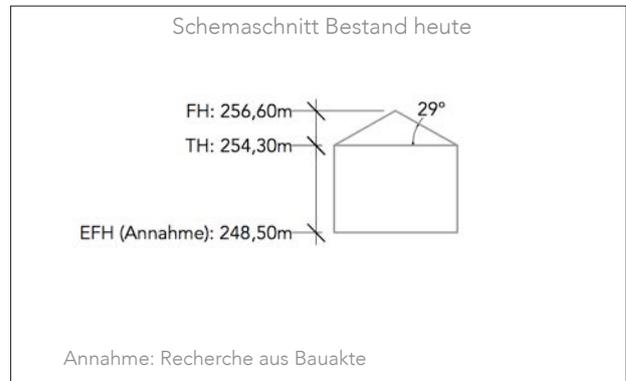
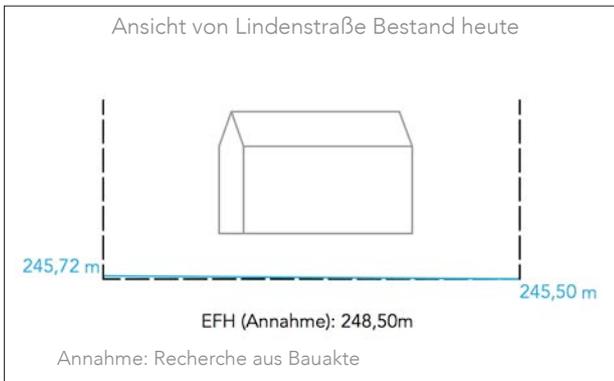
HALDENSTRASSE 24

FLURSTÜCK 389



LINDENSTRASSE 3

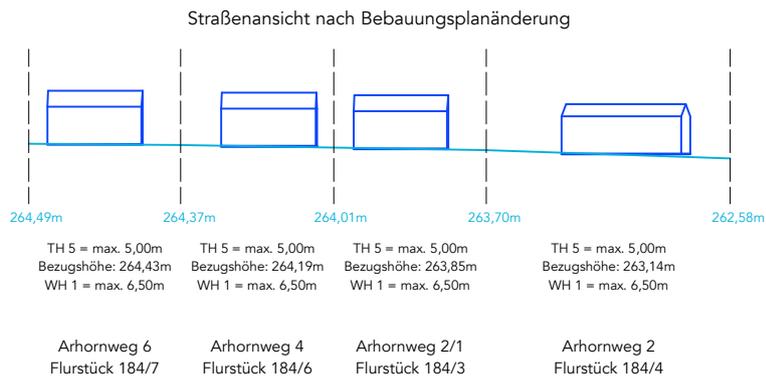
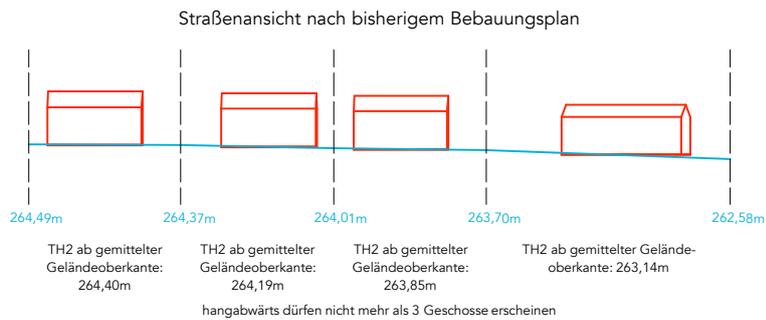
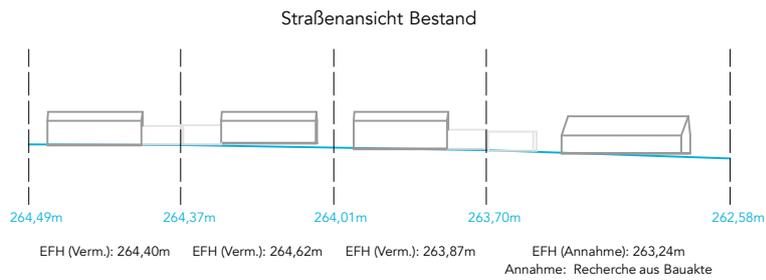
FLURSTÜCK 386/4



BLICK NACH SÜDEN AUF DEN AHORNWEG

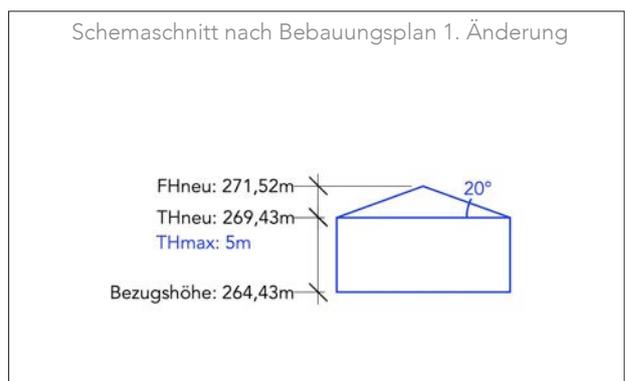
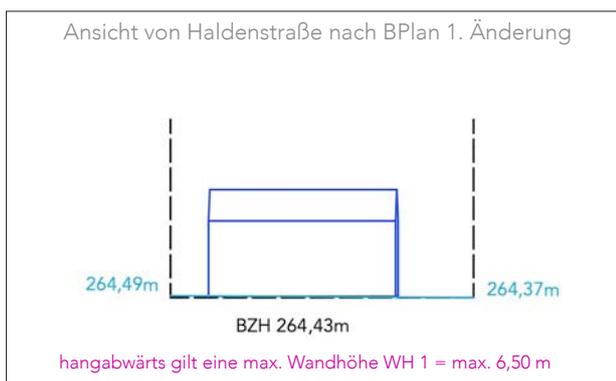
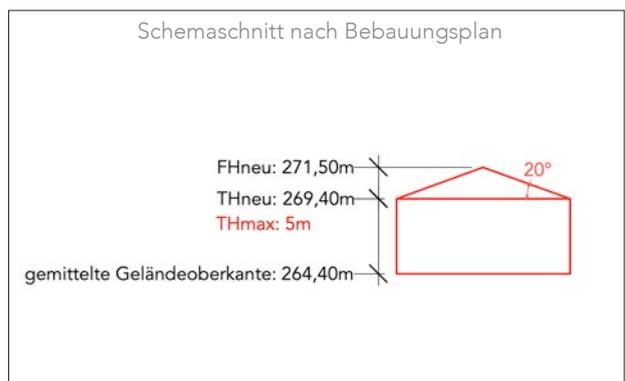
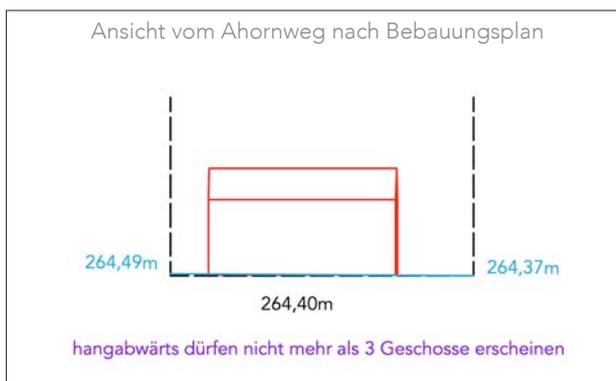
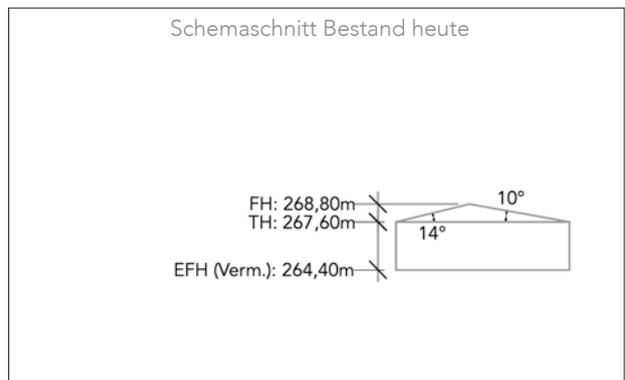


AHORNWEG 6 BIS AHORNWEG 2 - ANSICHT 1:1.000



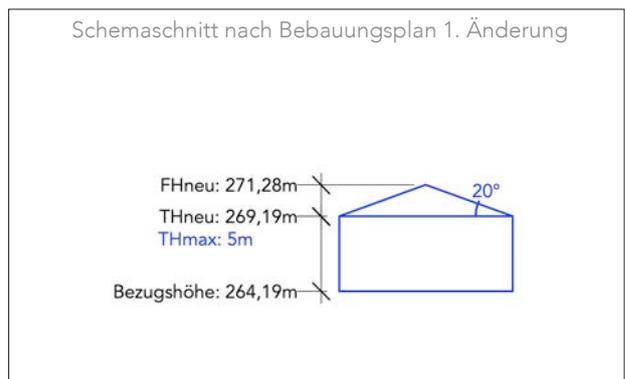
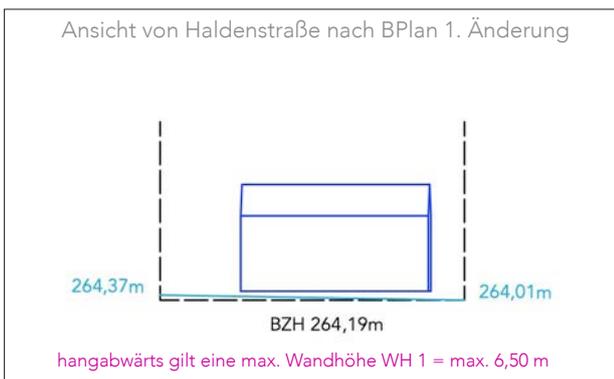
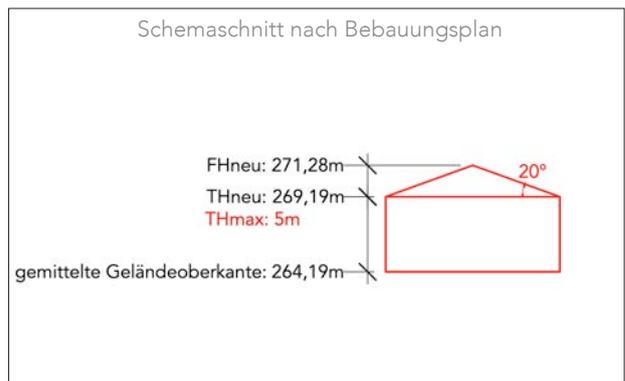
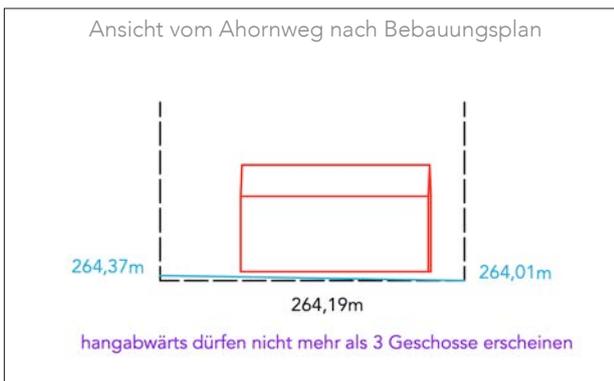
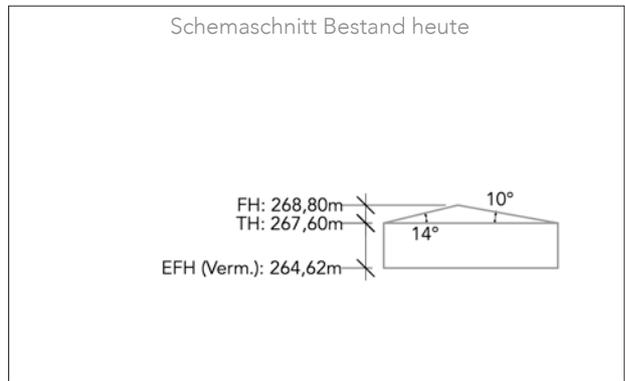
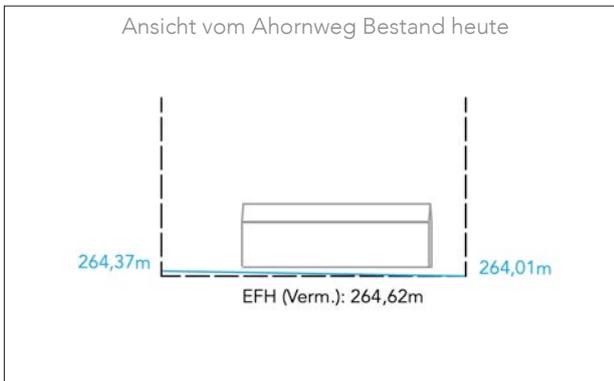
AHORNWEG 6

FLURSTÜCK 184/7



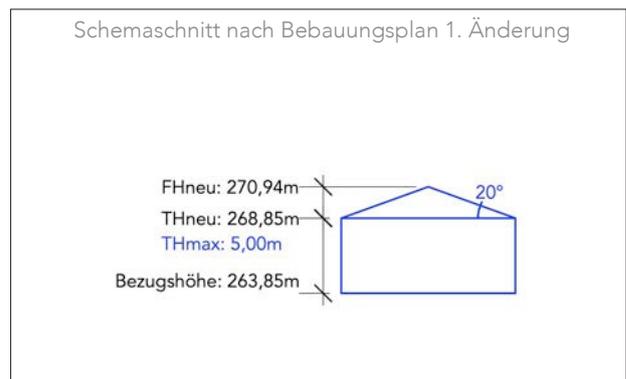
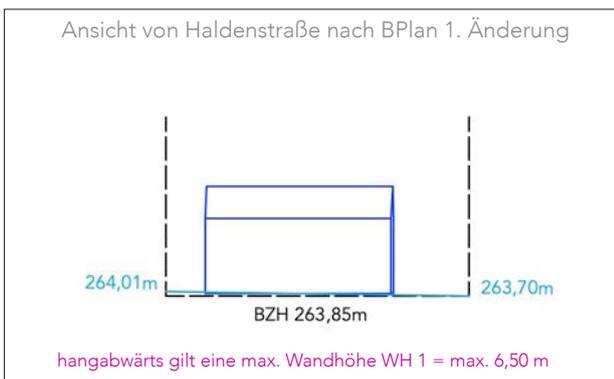
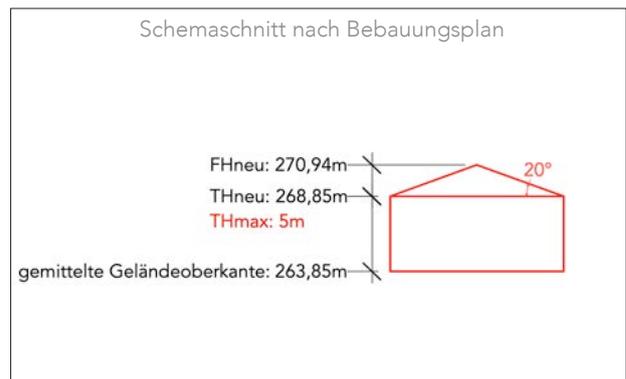
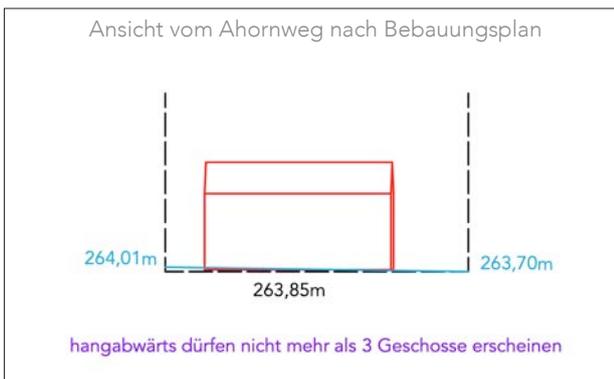
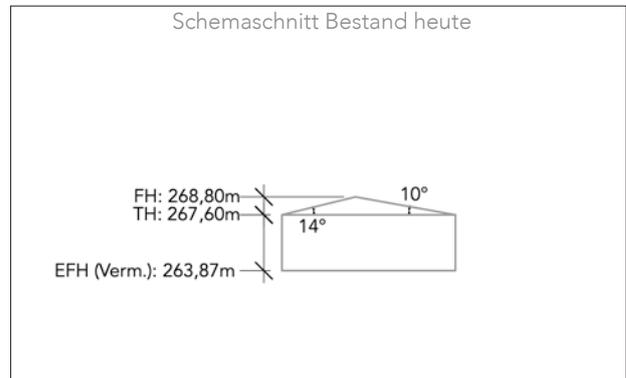
AHORNWEG 4

FLURSTÜCK 184/6



AHORNWEG 2_1

FLURSTÜCK 184/3

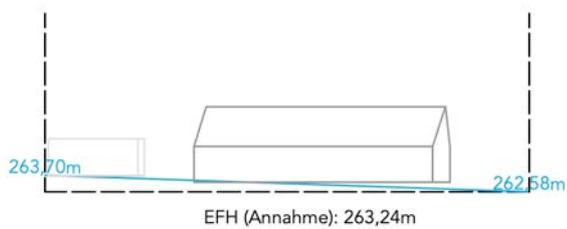


AHORNWEG 2

FLURSTÜCK 184/4



Ansicht vom Ahornweg Bestand heute



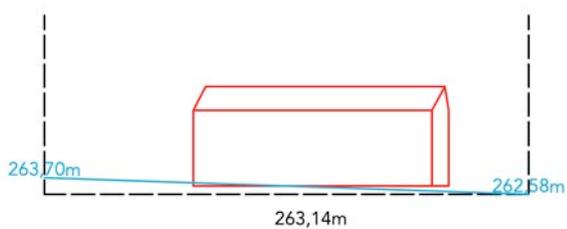
Annahme: EFH Recherche aus Bauakte

Schemaschnitt Bestand heute



Annahme: EFH Recherche aus Bauakte

Ansicht vom Ahornweg nach Bebauungsplan



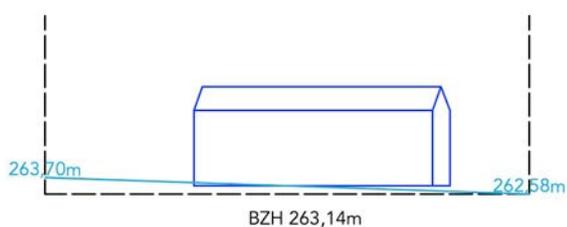
hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen

Schemaschnitt nach Bebauungsplan



gemittelte Geländeoberkante: 263,14m

Ansicht von Haldenstraße nach BPlan 1. Änderung



hangabwärts gilt eine max. Wandhöhe WH 1 = max. 6,50 m

Schemaschnitt nach Bebauungsplan 1. Änderung

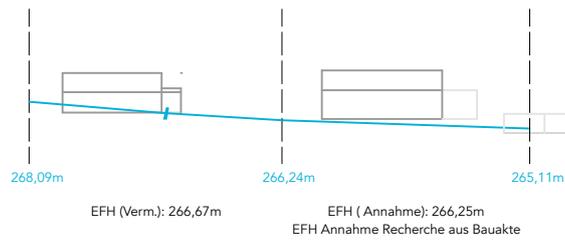


BLICK NACH SÜDEN AUF DIE SILCHERSTRASSE



SILCHERSTRASSE 43 BIS 45 - ANSICHT 1:1.000

Straßenansicht Bestand

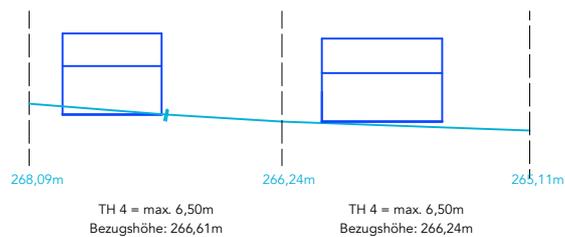


Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

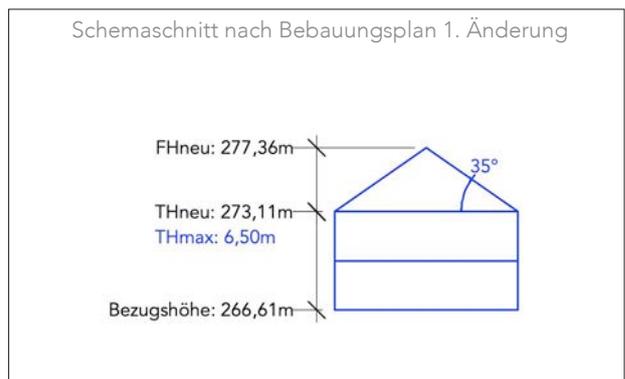
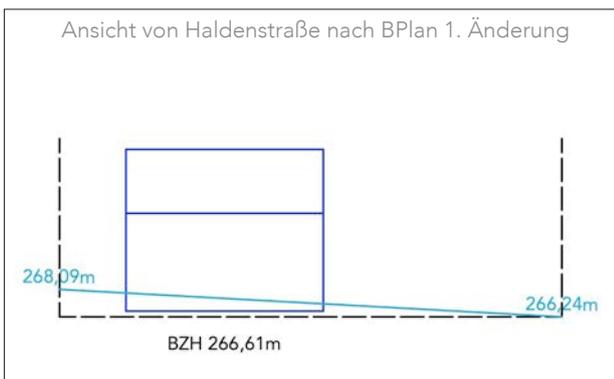
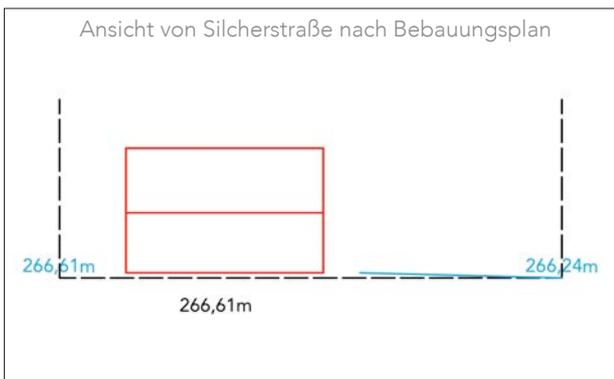
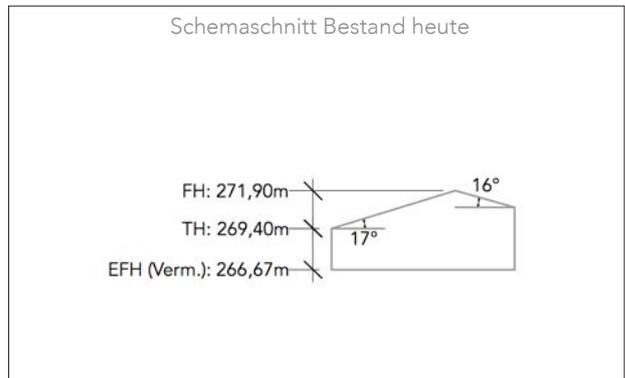
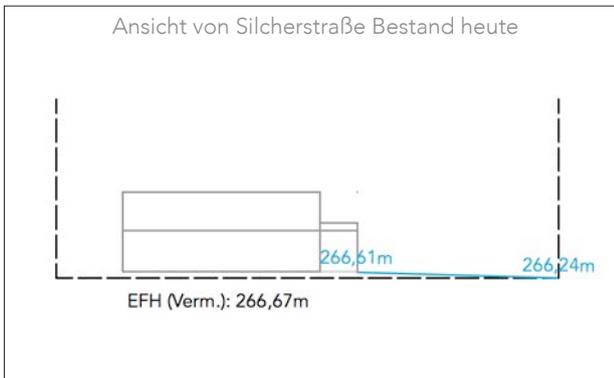
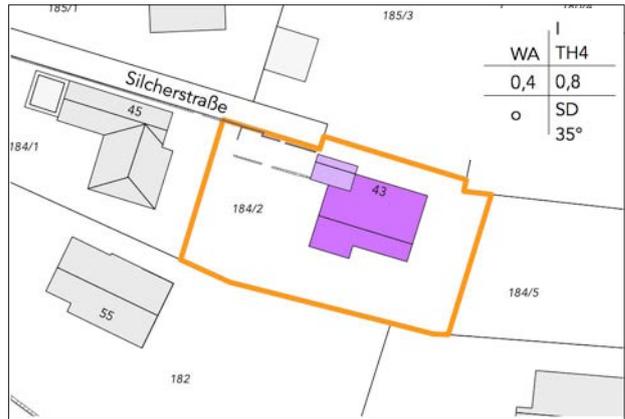


Sicherstraße 43
 Flurstück 184/2

Sicherstraße 45
 Flurstück 184/1

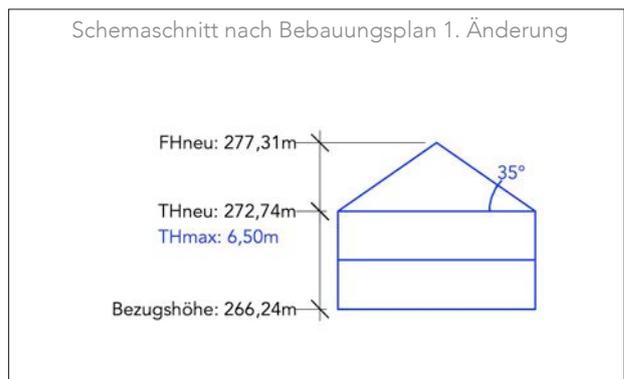
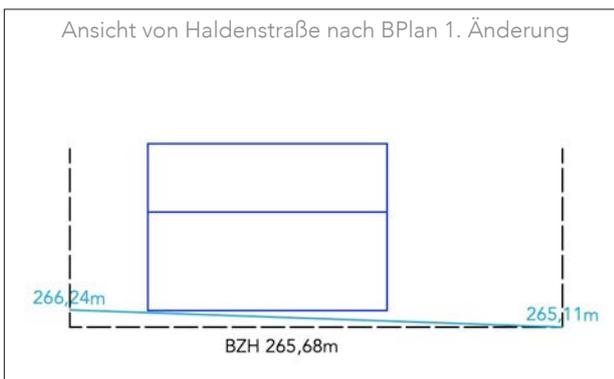
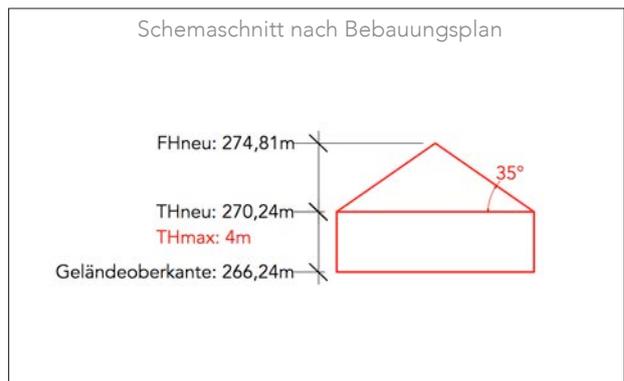
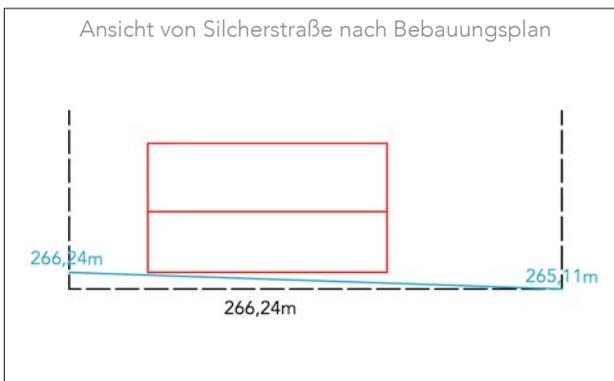
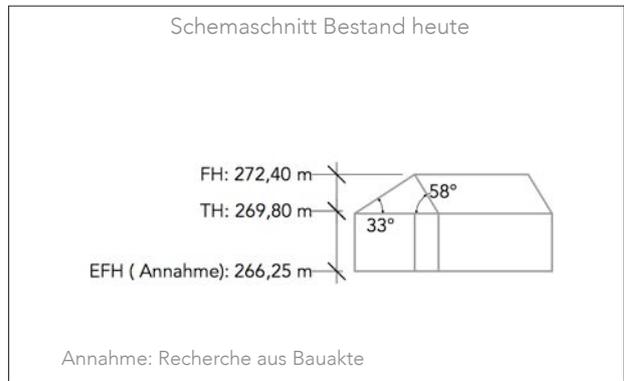
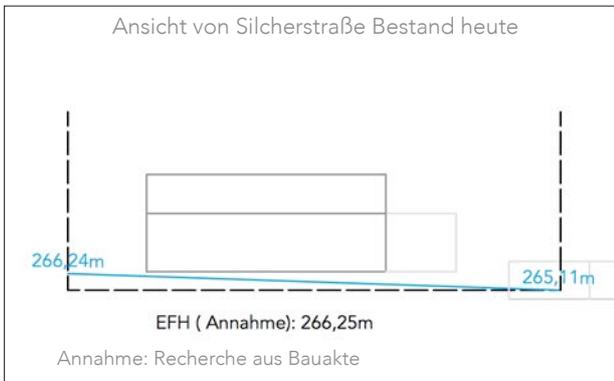
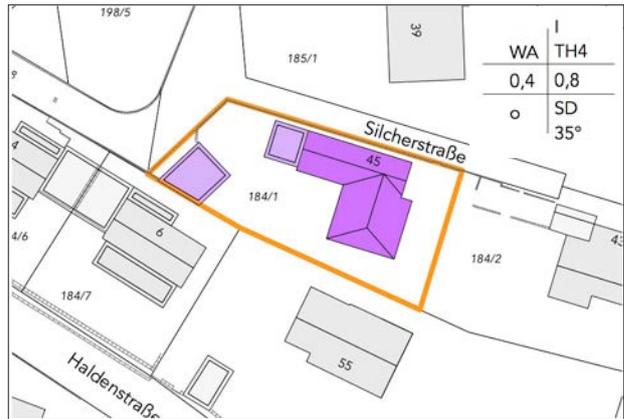
SILCHERSTRASSE 43

FLURSTÜCK 184/2



SILCHERSTRASSE 45

FLURSTÜCK 184/1



5 FAZIT / EMPFEHLUNGEN

Die Gebäudedokumentation für das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Halden-, August-Lämmle-Straße“ im Stadtteil Hochberg zeigt, dass die Festsetzungen zu Höhen und Dachneigungen einer Überarbeitung bedürfen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am 29. Juni 2021 den Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Ziel ist es, für das gesamte Plangebiet die bisherigen Festsetzungen in Bezug auf die Ausbaumöglichkeiten der Dachgeschosse anzupassen, um eine maßvolle Innenentwicklung des Plangebiets zuzulassen. Die Änderungen des Bebauungsplans sollen daher vorrangig die Dachneigungen, die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachaufbauten und -einschnitte betreffen.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen entlang des Ahornwegs wird für alle anderen Grundstücke/Gebäude im Plangebiet eine neue Dachneigung vorgeschlagen. Die bisher möglichen sehr steilen Satteldächer (tlw. bis 50 °) sollen nicht mehr zugelassen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet meist um Änderungen im Bestand geht, werden auch die Dachausbauten, wie Gauben und Einschnitte neu festgesetzt werden.

Außerdem werden die Traufhöhen neu definiert. Es gilt weiterhin, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Jedoch zeigt die Dokumentation der Gebäude, dass einheitliche Trauf- und Firsthöhen für größere zusammenhängende Straßenzüge nicht immer zielführend sind. Je nach Grundstück und Topographie werden in der Änderung des Bebauungsplans individuelle Traufhöhen festgelegt.

Mit der Änderung sollen die Höhen, Dachausbauten und Dachneigungen weiterhin mit Blick auf ihre Umgebung verträglich und bezogen auf die bereits vollzogenen Planänderungen nachvollziehbar sein.

In der Dokumentation wurde für jeden Grundstück-Steckbrief ergänzt, wie eine Bebauung mit den geänderten Festsetzungen (Dachneigung und Höhen) aus-

sehen könnte. Schematische Schnitte und Ansichten wurden für jedes Grundstück im Plangebiet erstellt, um zu verdeutlichen, wie sich eine Änderung der Festsetzungen auf die Bebauung auswirken kann.

Die konkreten Festsetzungen und Beschreibungen werden im Text- und Planteil sowie der Begründung der Bebauungsplanänderung ausführlich dargelegt und erläutert.

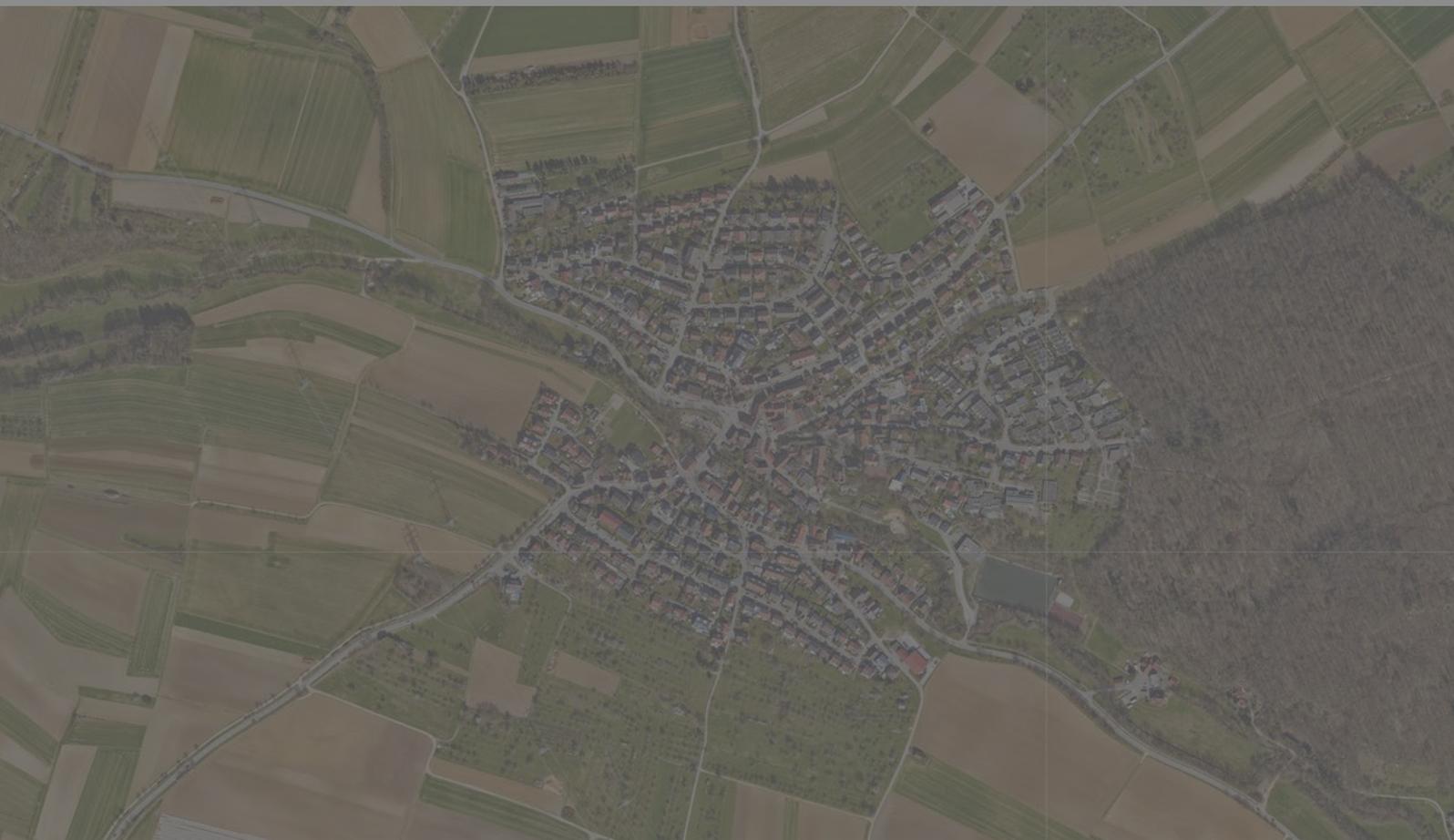
In diesem Zuge werden auch Regelungen für die Anlagen zur solaren Energienutzung und die Versiegelung im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit aufgenommen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und verfolgt das Ziel der Nachverdichtung. Er wird deshalb auf der Grundlage von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

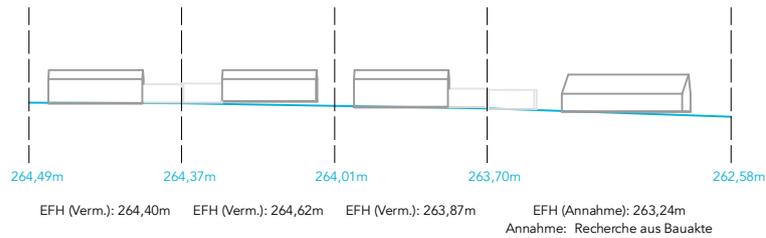
5 QUELLEN / PLANGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BAUGB):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT GEONLINE (2020):
Alkis Daten. Remseck a.N..
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT GEONLINE (2020):
Orthofotos. Remseck a.N..
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT ORPLAN (2015):
Bebauungsplan Halde- / August-Lämmle-Straße. Remseck a.N./Stuttgart.

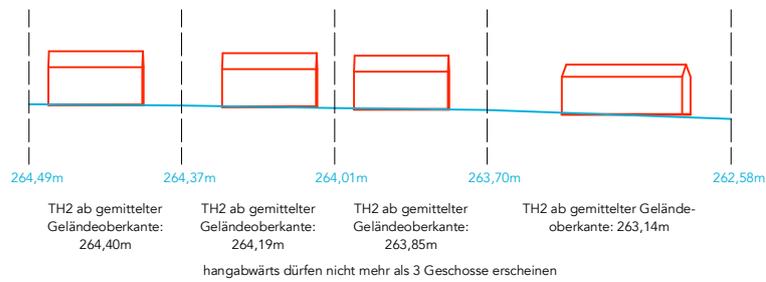


Arhornweg 6 Flurstück 184/7 Arhornweg 4 Flurstück 184/6 Arhornweg 2/1 Flurstück 184/3 Arhornweg 2 Flurstück 184/4

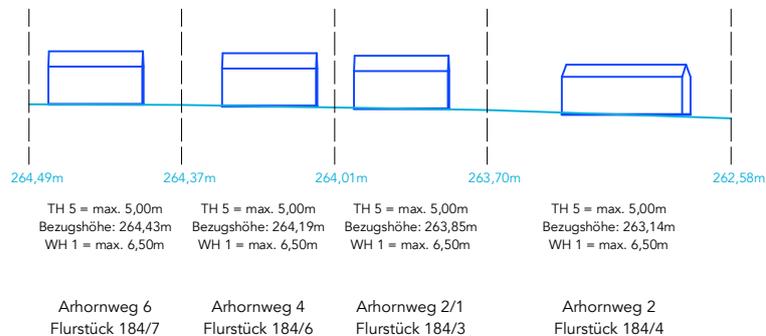
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



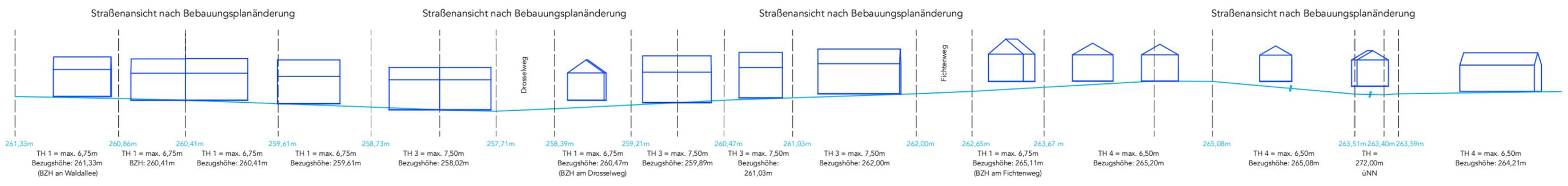
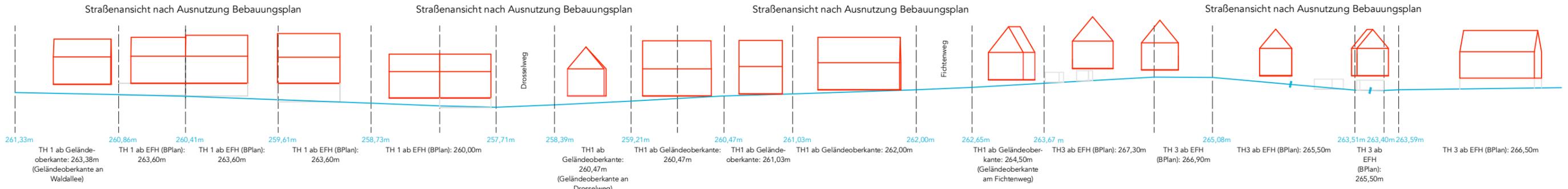
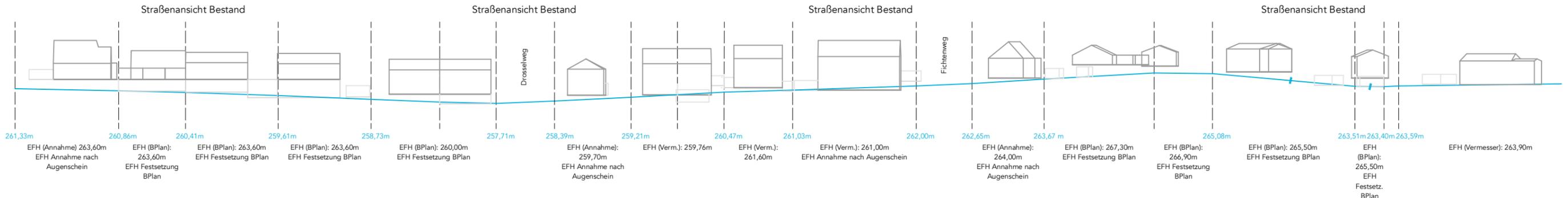
Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



Straßenabwicklung Ahornweg

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung

Waldalle 18 von A.-Lämmle-Str. aus Flurstück 134/5 August-Lämmle-Straße 1 Flurstück 134/6 August-Lämmle-Str. 3 Flurstück 134/1 August-Lämmle-Str. 5 Flurstück 134/2 August-Lämmle-Straße 9 Flurstück 134/3 / Flurstück 134/4 Drosselweg 8 von A.-Lämmle-Str. aus Flurstück 1484/1 August-Lämmle-Str. 15 Flurstück 1485 / Flurstück 1486 August-Lämmle-Straße 17 Flurstück 1487 August-Lämmle-Straße 19 Flurstück 1488 Fichtenweg 2 von A.-Lämmle-Str. aus Flurstück 1474 August-Lämmle-Straße 25 Flurstück 1475 / Flurstück 1476 August-Lämmle-Straße 29 Flurstück 1476/1 A.-L.-Str. 31 Flstck 1476/2 Ahornweg 1 Flurstück 1477



Waldalle 18 von A.-Lämmle-Str. aus Flurstück 134/5 August-Lämmle-Straße 1 Flurstück 134/6 August-Lämmle-Str. 3 Flurstück 134/1 August-Lämmle-Str. 5 Flurstück 134/2 August-Lämmle-Straße 9 Flurstück 134/3 / Flurstück 134/4 Drosselweg 8 von A.-Lämmle-Str. aus Flurstück 1484/1 August-Lämmle-Str. 15 Flurstück 1485 / Flurstück 1486 August-Lämmle-Straße 17 Flurstück 1487 August-Lämmle-Straße 19 Flurstück 1488 Fichtenweg 2 von A.-Lämmle-Str. aus Flurstück 1474 August-Lämmle-Straße 25 Flurstück 1475 / Flurstück 1476 August-Lämmle-Straße 29 Flurstück 1476/1 A.-L.-Str. 31 Flstck 1476/2 Ahornweg 1 Flurstück 1477

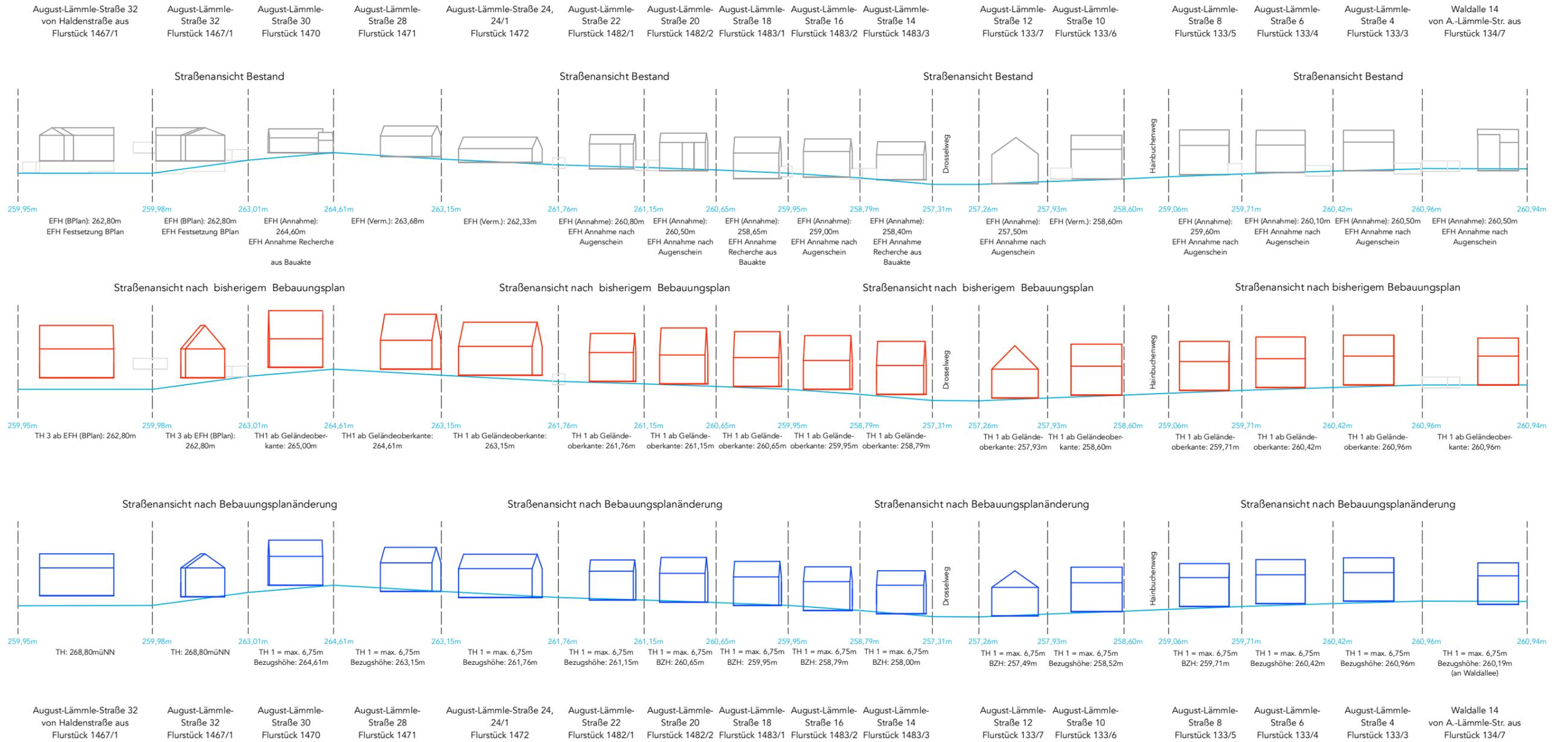


Straßenabwicklung August-Lämmle-Straße (Waldallee 18 bis Ahornweg 1)

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung



ORplan, Stuttgart, 13.12.2021



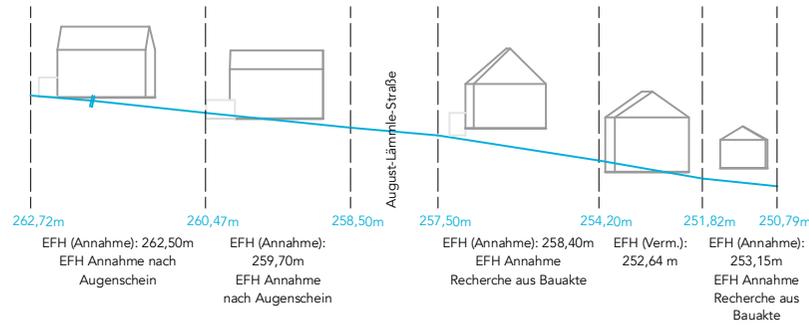
Drosselweg 10
Flurstück 1484/2

Drosselweg 8
Flurstück 1484/1

A.-Lämmle-Str. 14
vom Drosselweg aus
Flurstück 1483/3

Drosselweg 4
Flurstück 1481 v.
Haldenstr. 35
v. Drosselweg
Flurstück 1480

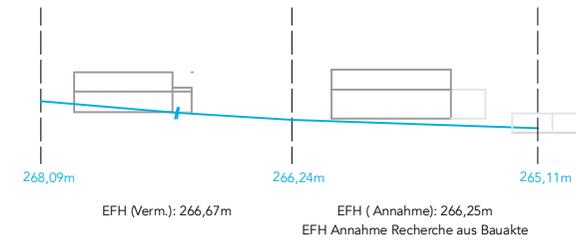
Straßenansicht Bestand



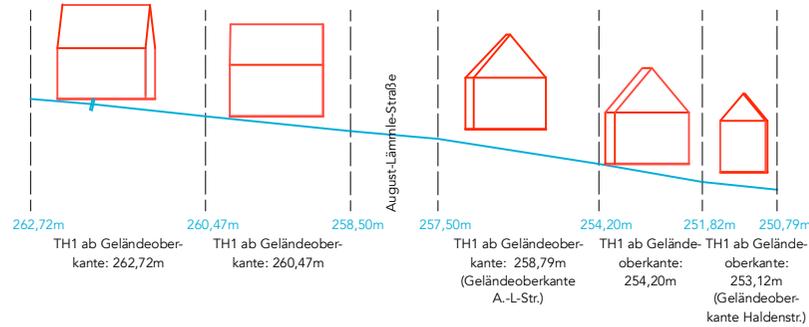
Sichlerstraße 43
Flurstück 184/2

Sichlerstraße 45
Flurstück 184/1

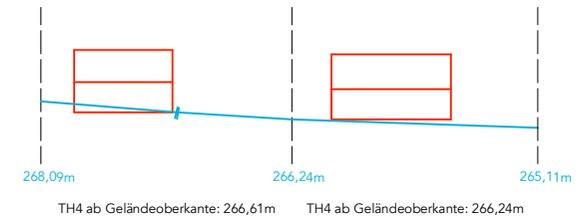
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan

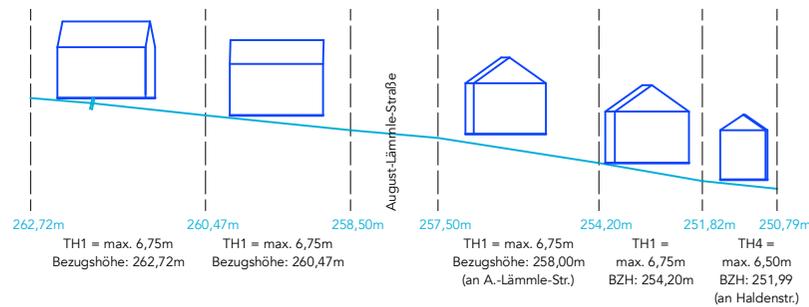


Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan

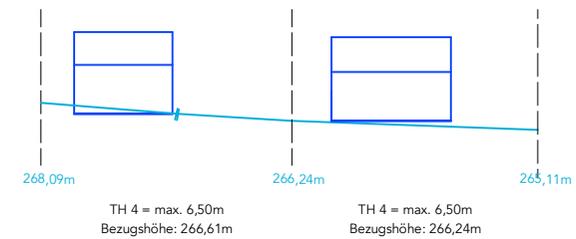


hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



Sichlerstraße 43
Flurstück 184/2

Sichlerstraße 45
Flurstück 184/1

Drosselweg 10
Flurstück 1484/2

Drosselweg 8
Flurstück 1484/1

A.-Lämmle-Str. 14
vom Drosselweg aus
Flurstück 1483/3

Drosselweg 4
Flurstück 1481 v.
Haldenstr. 35
v. Drosselweg
Flurstück 1480

Straßenabwicklung Drosselweg und Silcherstraße

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung

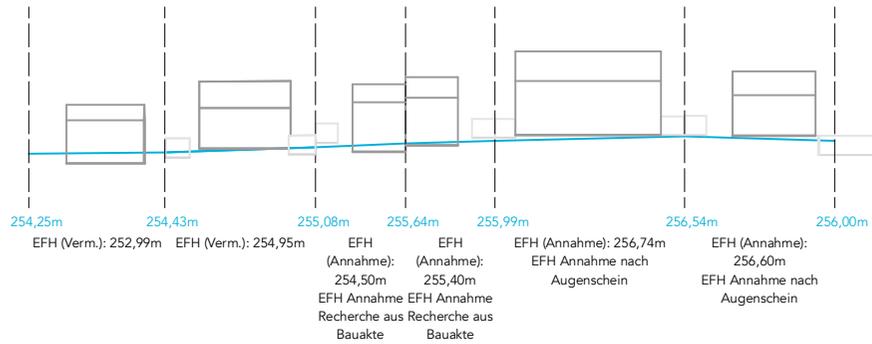


ORplan, Stuttgart, 13.12.2021

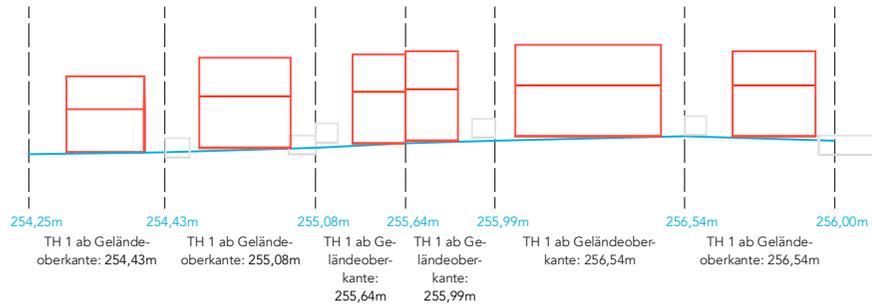


Hainbuchenweg 10 Flurstück 131/5
 Hainbuchenweg 8 Flurstück 131/4
 Hainbuchenweg 6/1 Flurstück 131/8
 Hainbuchenweg 6 Flurstück 131/3
 Hainbuchenweg 4 Flurstück 131/1
 Waldalle 10 von Hainbuchenweg aus Flurstück 131/2

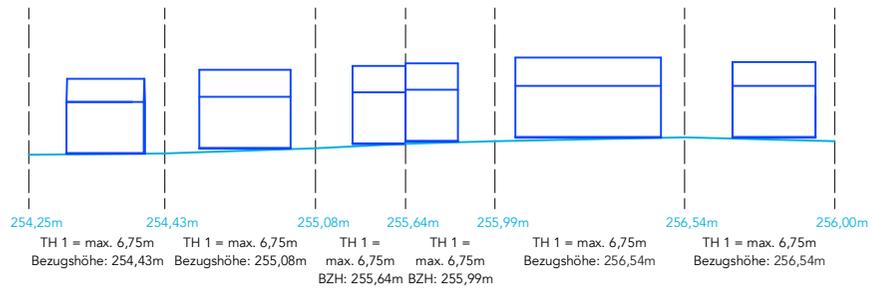
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



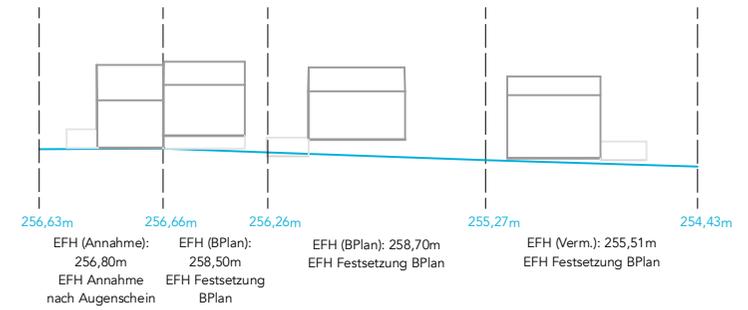
Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



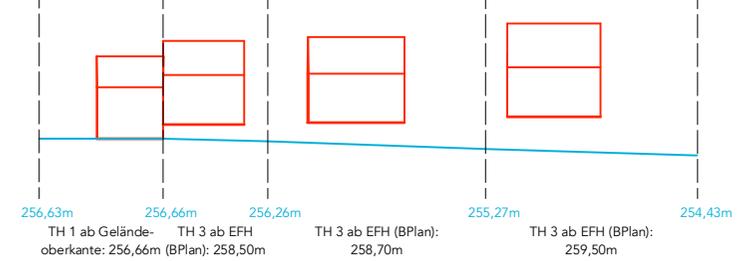
Hainbuchenweg 10 Flurstück 131/5
 Hainbuchenweg 8 Flurstück 131/4
 Hainbuchenweg 6/1 Flurstück 131/8
 Hainbuchenweg 6 Flurstück 131/3
 Hainbuchenweg 4 Flurstück 131/1
 Waldalle 10 von Hainbuchenweg aus Flurstück 131/2

Waldalle 12 Flurstück 134/8
 Hainbuchenweg 1 Flurstück 133
 Hainbuchenweg 3 Flurstück 133/2
 Hainbuchenweg 5 Flurstück 133/1

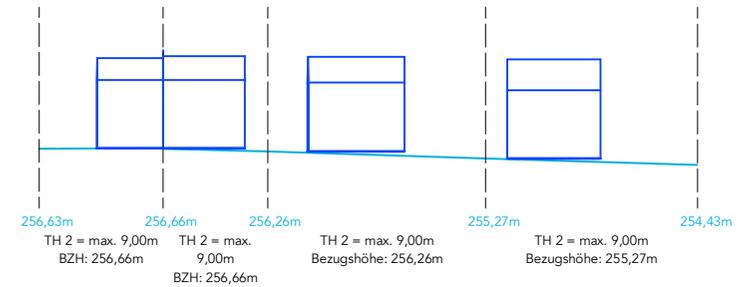
Straßenansicht Bestand



Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



Waldalle 12 Flurstück 134/8
 Hainbuchenweg 1 Flurstück 133
 Hainbuchenweg 3 Flurstück 133/2
 Hainbuchenweg 5 Flurstück 133/1

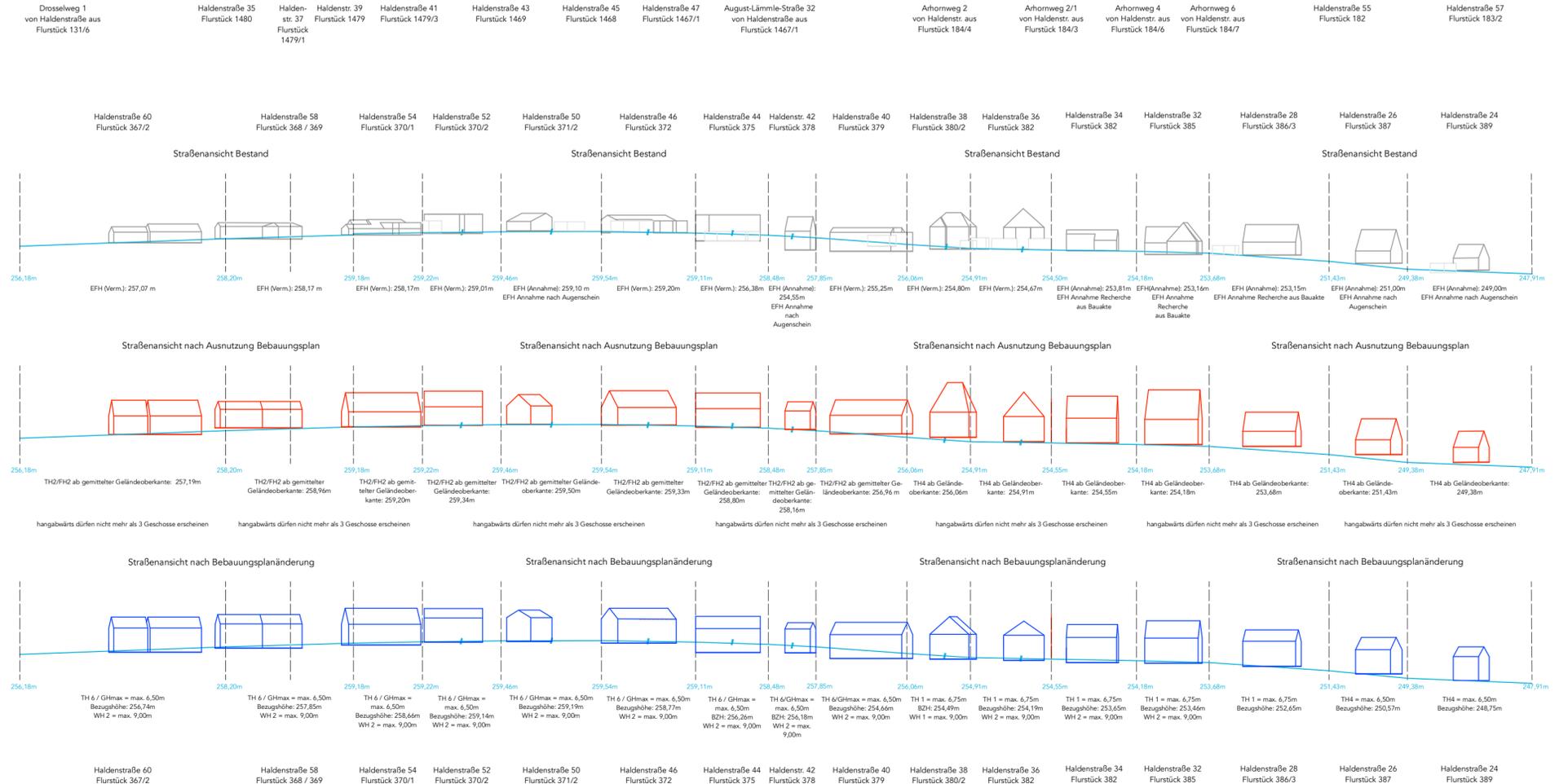
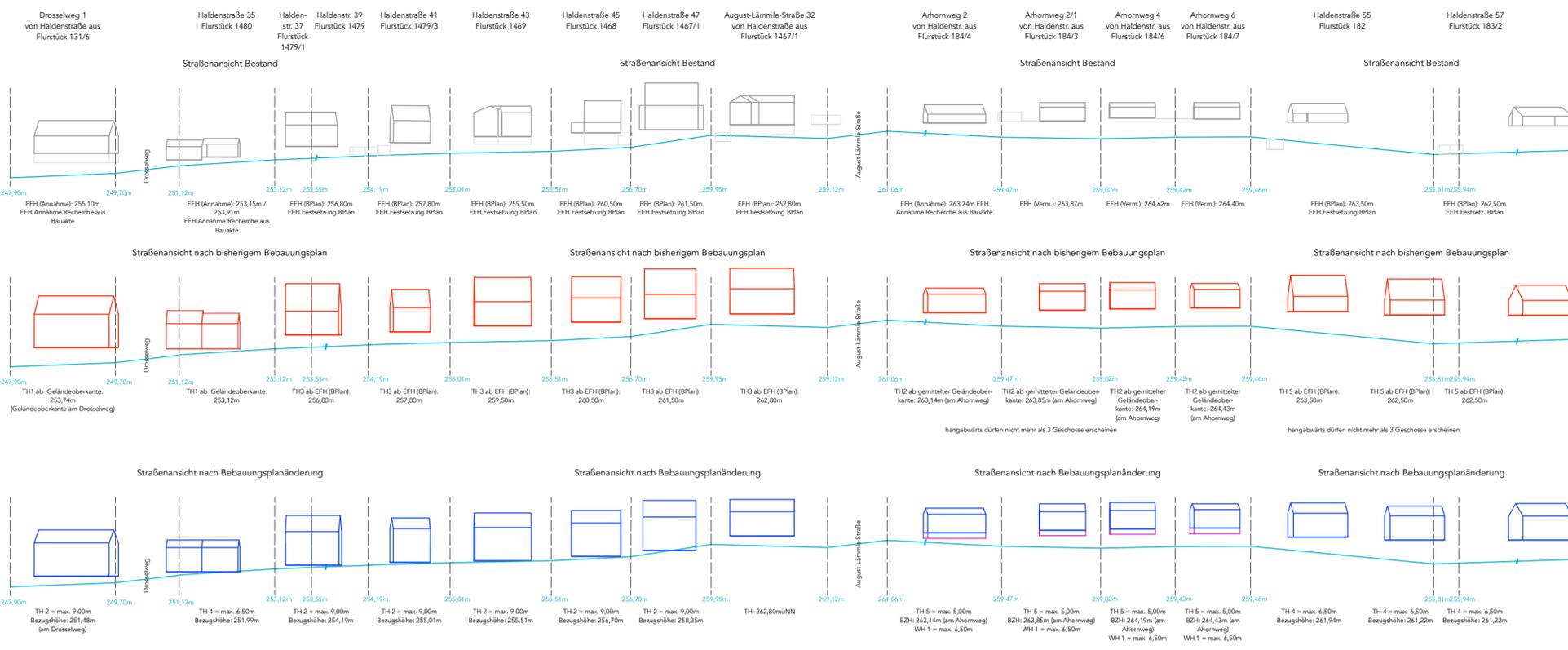


Straßenabwicklung Hainbuchenweg

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung



ORplan, Stuttgart, 13.12.2021



Straßenentwicklung Haldenstraße
Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung



ORplan, Stuttgart, 13.12.2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Aufgabenstellung .....2
2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....2
3	Rechtliche Grundlagen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....6
4	Methodik.....7
5	Ergebnisse .....7
5.1	Vögel 8
5.2	Fledermäuse 9
5.3	Zauneidechse und weitere Arten.....9
6	Artbezogene Konfliktanalyse 10
6.1	Methodik der artbezogenen Wirkprognose 10
6.2	Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen sowie Schutzmaßnahmen während des Baus gemäß § 19 BNatSchG... 11
6.2.1	Maßnahme 1 (Vermeidungsmaßnahme V 1) 11
6.2.1.1	Konflikt: Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG) .....11
6.2.1.2	Maßnahme: Festlegung Rodungszeitraum .....12
6.2.2	Maßnahme 2 (Vermeidungsmaßnahme V 2) .....12
6.2.2.1	Konflikt: Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) .....12
6.2.2.2	Maßnahme: Erhalt Einzelbäume .....12
6.2.3	Maßnahme 3 (Vermeidungsmaßnahme V 3) .....12
6.2.3.1	Konflikt: Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG) .....12
6.2.3.2	Maßnahme: Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten.....13
6.2.4	Maßnahme 4 (CEF 1) .....13
6.2.4.1	Konflikt: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).....13
6.2.4.2	Maßnahme: Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen .....13
7	Fazit 14
8	Literatur 14
9	Anhang 15

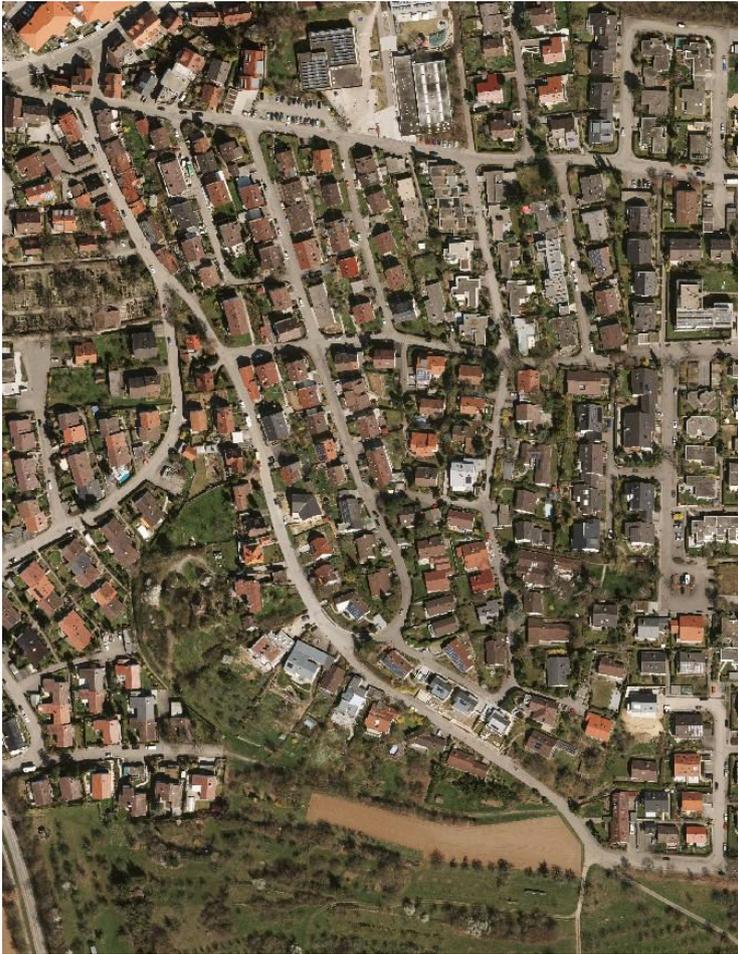


Abb. 2: Luftbild des Plangebiets



Abb. 3: Obstbäume (45.40a)

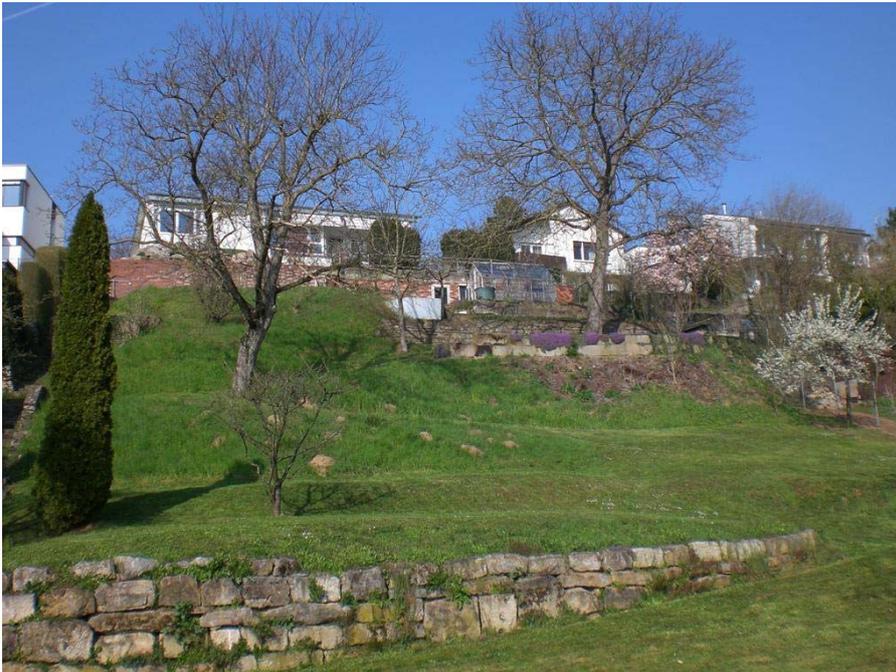


Abb. 4: Hausgarten (60.60) mit Walnuss- und Obstbäumen sowie Trockenmauern (23.40)



Abb. 5: Gehölzriegel (41.22) auf Privatgrundstück



Abb. 6: Privatgarten mit Trockenmauer (23.40)



Abb. 7: Gehölzriegel (41.22) auf Privatgrundstück



Abb. 8: Siedlungsfläche, dazwischen ein Einzelbaum (45.30a)

3 Rechtliche Grundlagen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Nach § 7 Abs. (2) Nr. 13 sind **besonders geschützte Arten:**

- a) Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) aufgeführt sind,
 - bb) „europäische Vogelarten“ (Artikel 1 VS-RL)
- c) Tier- und Pflanzenarten des Anhang 1, Spalte 2 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Gemäß § 7 Abs. (2) Nr. 14 sind **streng geschützte Arten:** besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)
- c) in Anhang 1, Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführt sind.

Die streng geschützten Arten sind demnach eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Der **§ 44 BNatSchG** ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die **besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten** unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4 Methodik

Die Übersichtsbegehung wurde am 09.06.2015 durchgeführt. Dabei wurde auf besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) geachtet.

Bei der Begehung lag der Schwerpunkt auf den nicht bebauten Freiflächen.

5 Ergebnisse

In einigen der Hausgärten befinden sich alte, mitunter höhlenreiche Obst- und Walnussbäume, die potenziell durch Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten genutzt werden können. Ein Zierhorn in einem Vorgarten Ecke August-Lämmle-Straße / Hainbuchenweg weist Spechtlöcher auf, im Rahmen der Übersichtsbegehung wurde jedoch keine spezielle Baumhöhlenkartierung durchgeführt. Insgesamt wurden drei Bäume außerhalb der mit Pflanzbindung PFB 1 "Private Grünflächen" als Private Grünflächen ausgewiesenen Flächen festgestellt, die als potenzielle Quartierstandorte für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten in Frage kommen könnten.

5.1 Vögel

Insgesamt liegen Nachweise von 38 Vogelarten im Untersuchungsgebiet der näheren Umgebung vor. Von den nachgewiesenen Arten können 20 aktuell als Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gewertet werden. 18 Arten brüten im Umfeld und nutzen teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit der ermittelten Brutvogelartenzahl, bezogen auf die Gesamtfläche, artenreich. Die Brutvorkommen wertgebender Arten sind in den Karten im Anhang dargestellt. Mit 82,3 Brutpaaren aller Vogelarten /10 ha ist das Gebiet im allgemeinen Vergleich individuenreich. Zu berücksichtigen sind jedoch hohe Randeffekte, die sich durch die geringe Untersuchungsgebietsgröße ergeben. Bezogen auf Gebiete mit ähnlicher Biotopausstattung und Nutzung zeigen sich überdurchschnittliche Brutpaardichten. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten sind Girlitz, Haussperling, Star, Türkentaube und Wacholderdrossel als Arten der landes- bzw. bundesweiten Vorwarnliste vertreten.

Tab. 1: Arten und Brutpaarzahlen im Untersuchungsgebiet.
 RL: Rote Liste, BW: Baden-Württemberg, D: Deutschland, 1: Vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet; 3: gefährdet, P: Potenziell gefährdet, G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes;
 V: Vorwarnliste, R: Art mit geografischer Restriktion D: Datengrundlage unzureichend; BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz, § besonders geschützte Art, §§ Streng geschützte Art; VS-RL: Vogelschutzrichtlinie: * Art 1

Nr.	Artnamen (deutsch)	Art	Brutpaare	Rote Liste BW	Rote Liste D	geschützt nach BNatSchG	VS-RL
1.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	10	-	-	§	*
2.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1	-	-	§	*
3.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	4	-	-	§	*
4.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	3	-	-	§	*
5.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	1	-	-	§	*
6.	Elster	<i>Pica pica</i>	1	-	-	§	*
7.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	1	-	-	§	*
8.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	2	V	-	§	*
9.	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	3	-	-	§	*
10.	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	1	-	-	§§	*
11.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	4	-	-	§	*
12.	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	5	V	V	§	*
13.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	1	-	-	§	*
14.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	5	-	-	§	*
15.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	3	-	-	§	*
16.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	-	-	§	*
17.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	2	V	-	§	*
18.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1	-	-	§	*
19.	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	1	V	-	§	*
20.	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	1	V	-	§	*

Tab. 2: Sonstige nachgewiesene Vogelarten.
 BVU/NG: Brutvogel der Umgebung und Nahrungsgast; RL: Rote Liste, BW: Baden-Württemberg, D: Deutschland, 1: Vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; P: Potenziell gefährdet, G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V: Vorwarnliste, R: Art mit geografischer Restriktion D: Datengrundlage unzureichend; BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz, § besonders geschützte Art, §§ Streng geschützte Art; VS-RL: Vogelschutzrichtlinie: * Art. 1;

Nr.	Artnamen (deutsch)	Art	Status	Rote Liste BW	Rote Liste D	geschützt nach BNatSchG	VS-RL
1.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	BVU/NG	-	-	§	*
2.	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	BVU/NG	3	3	§	*
3.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	BVU/NG	V	V	§	*
4.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	BVU/NG	V	-	§	*
5.	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BVU/NG	V	-	§	*
6.	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	BVU/NG	-	-	§	*
7.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	BVU/NG	V	-	§	*
8.	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	BVU/NG	V	-	§	*
9.	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	BVU/NG	-	-	§§	*
10.	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	BVU/NG	3	V	§	*
11.	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	BVU/NG	-	-	§	*
12.	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	BVU/NG	3	V	§	*
13.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BVU/NG	-	-	§	*
14.	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	BVU/NG	-	-	§§	Anh. I
15.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BVU/NG	-	-	§	*
16.	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	BVU/NG	V	-	§§	*
17.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BVU/NG	-	-	§	*
18.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BVU/NG	-	-	§	*

5.2 Fledermäuse

Eine gesonderte Erfassung der Fledermausarten erfolgte nicht. In den westlich der Haldenstraße gelegenen Hangbereichen sind Vorkommen von Quartieren baumhöhlenbewohnender Fledermausarten nicht auszuschließen. In den gebäudebestandenen Flächen im Gebiet ist ein Vorkommen gebäudebewohnender Arten möglich, hier im Besonderen der Zwergfledermaus.

5.3 Reptilien und weitere Arten

Insgesamt wurde mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) eine Reptilienart in den südwestlich der Haldenstraße gelegenen Hangbereichen (Trockenmauern) nachgewiesen. Im Rahmen der Kartierung wurden 2 Nachweise erbracht. Weitere Vorkommen sind jedoch sicher anzunehmen, da die Bereiche teilweise nicht zugänglich waren. Mit der Zauneidechse ist eine bundesweit gefährdete Art im Untersuchungsgebiet vertreten. Landesweit gilt sie als Art der Vorwarnliste. Die besiedelten Bereiche liegen innerhalb der mit Pflanzbindung PFB 1 "Private Grünflächen" als Private Grünflächen ausgewiesenen Flächen. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

Tab.3: Nachgewiesene Reptilienarten. RL: Rote Liste, BW: Baden-Württemberg, D: Deutschland, 1: Vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; P: Potenziell gefährdet, G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V: Vorwarnliste, R: Art mit geografischer Restriktion D: Datengrundlage unzureichend; BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz, §: besonders geschützte Art, §§: streng geschützte Art; FFH: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie							
Nr.	Art	Deutscher Name	RL BW	RL D	BNatSchG	FFH Anhang	Größenklasse
1	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	3	§§	-	s

Nachweise weiterer nach BNatSchG geschützter Arten liegen nicht vor. Weitere nach BNatSchG geschützte Arten sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

6 Artbezogene Konfliktanalyse

6.1 Methodik der artbezogenen Wirkprognose

In der artbezogenen Wirkprognose bzw. Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die ausgewählten relevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. der Art. 12 und 13 FFH-RL bzw. Art. 5 VRL eintreten.

Bei der Wirkungsprognose werden die relevanten Arten systematisch unterschieden in:

- nach Anhang IV FFH-RL geschützte Arten,
- Europäische Vogelarten,
- sonstige besonders oder streng geschützte Arten.

Die Prüfung der Verbotstatbestände erfolgt für jede Art bzw. Artengruppe. Innerhalb der Konfliktanalyse werden die Beeinträchtigungen, denen die Art ausgesetzt ist, ermittelt. Dabei werden die projektspezifischen Wirkfaktoren den spezifischen Empfindlichkeiten der jeweiligen Art gegenübergestellt. Es wird geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die relevanten Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind. Bei dieser artbezogenen Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote werden die in Kap. 6.2 genannten artspezifischen Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen der im Untersuchungsgebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten berücksichtigt. Als Maßstab für die Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG wird das einzelne Individuum betrachtet.

6.2 Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen sowie Schutzmaßnahmen während des Baus gemäß § 19 BNatSchG

Bei der Prüfung der spezifischen Verbotstatbestände können bestimmte konfliktmindernde Maßnahmen berücksichtigt werden. Diese zählen in Anlehnung an das Guidance Document der EU (EUKOMMISSION 2006) zu den so genannten CEF-Maßnahmen (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place – Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte). Diese Maßnahmen können bereits durch andere Planungsgrundlagen (Umweltbericht, Bebauungsplan) aufgrund festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bzw. der Schutz- und Erhaltungsziele festgesetzt worden sein. Des Weiteren können, um vorhabensbedingte Beeinträchtigungen zu mindern, zusätzliche, sich aus den Erfordernissen des Artenschutzes ergebende Maßnahmen, entwickelt werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen und deren Wirksamkeit.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung erlauben keine exakte Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Im Rahmen einer „worst case“ Betrachtung sind artenschutzrechtliche Maßnahmen abzuleiten, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten modifiziert werden können.

6.2.1 Maßnahme 1 (Vermeidungsmaßnahme V 1)

6.2.1.1 Konflikt: Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG)

Baubedingte Störungen streng geschützter Arten (Fledermausarten) und der europäischen Vogelarten in Niststätten und potenziellen Zwischenquartieren in den Baumbeständen im Plangebiet mit der Folge der Aufgabe und Vergrämung aus Brutrevieren bzw. Tötung und Verletzung. Betroffene Arten: Girlitz, Star, Türkentaube und Wacholderdrossel und Fledermausarten.

6.2.1.2 Maßnahme: Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

6.2.2 Maßnahme 2 (Vermeidungsmaßnahme V 2)

6.2.2.1 Konflikt: Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumhöhlenbewohnender Fledermausarten (z.B. Fransenfledermaus, Abendsegler, Langohrarten) sowie höhlenbrütender Vogelarten (z.B. Kohl- und Blaumeise, Kleiber, Star).

6.2.2.2 Maßnahme: Erhalt Einzelbäume

Aufgrund der nachgewiesenen bzw. potenziellen Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen ist der Erhalt von Bäumen mit Eignung für Vogel- und Fledermausarten und der Schutz derselben vor baubedingten Beeinträchtigungen erforderlich. Die nicht vorhabensbedingten in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

Damit wird eine bauzeitlich bedingte Verletzung oder Tötung von Vogelarten während der Brutzeit bzw. der potenziell vorkommenden Fledermäuse vermieden.

6.2.3 Maßnahme 3 (Vermeidungsmaßnahme V 3)

6.2.3.1 Konflikt: Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG)

Tötung von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten (z.B. Fransenfledermaus, Abendsegler, Langohrarten) während der Rodung der Baumbestände bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden.

6.2.3.2 Maßnahme: Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten

Im Rahmen der Fällarbeiten bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden erfolgt eine weitere Nachsuche nach potenziellen Niststätten.

Gegebenenfalls vorgefundene Tiere sind durch sachkundige Personen zu bergen und fachgerecht zu versorgen.

Möglicherweise kann in Folge dieser Ergebnisse die Maßnahme CEF 1 in Ihrem Umfang reduziert werden.

6.2.4 Maßnahme 4 (CEF 1)

6.2.4.1 Konflikt: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten und ggfs. baumbewohnenden Fledermausarten. Aufgrund des Vorkommens dieser Arten werden folgende Schutzmaßnahmen abgeleitet.

6.2.4.2 Maßnahme: Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet, außerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Bereichs, drei Bäume mit potenziellen Baumhöhlen verloren, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse - Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Die Nistkästen sind in Gehölzbereichen im näheren Umfeld (Landschaftsschutzgebiet) anzubringen, es gilt der Ansatz pro potenziellem Quartierbaum je ein Kasten für Vögel und Fledermäuse.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen, bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern
- Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Nisthöhle 1 B
- Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Starenhöhle 3 S
- Anbringen von 1 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Fledermaushöhle 1 FD

6.2.5 Maßnahme 2 (CEF 1)

6.2.5.1 Konflikt: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von gebäudebewohnenden Vogelarten. Betroffene Arten: Haussperling (*Passer domesticus*). Aufgrund des Vorkommens dieser Art wird bei einer baulicher Veränderung oder einem Abriss der jeweiligen Gebäude die folgende Schutzmaßnahme abgeleitet.

6.2.5.2 Maßnahme: Anbringen von Vogelnistkästen

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden durch Vögel und deren Bedeutung ist die nachfolgend genannte Schutzmaßnahme erforderlich.

Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) an Gebäuden im Umfeld des jeweiligen Bauvorhaben:

- Anbringen von je 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP

7 Fazit

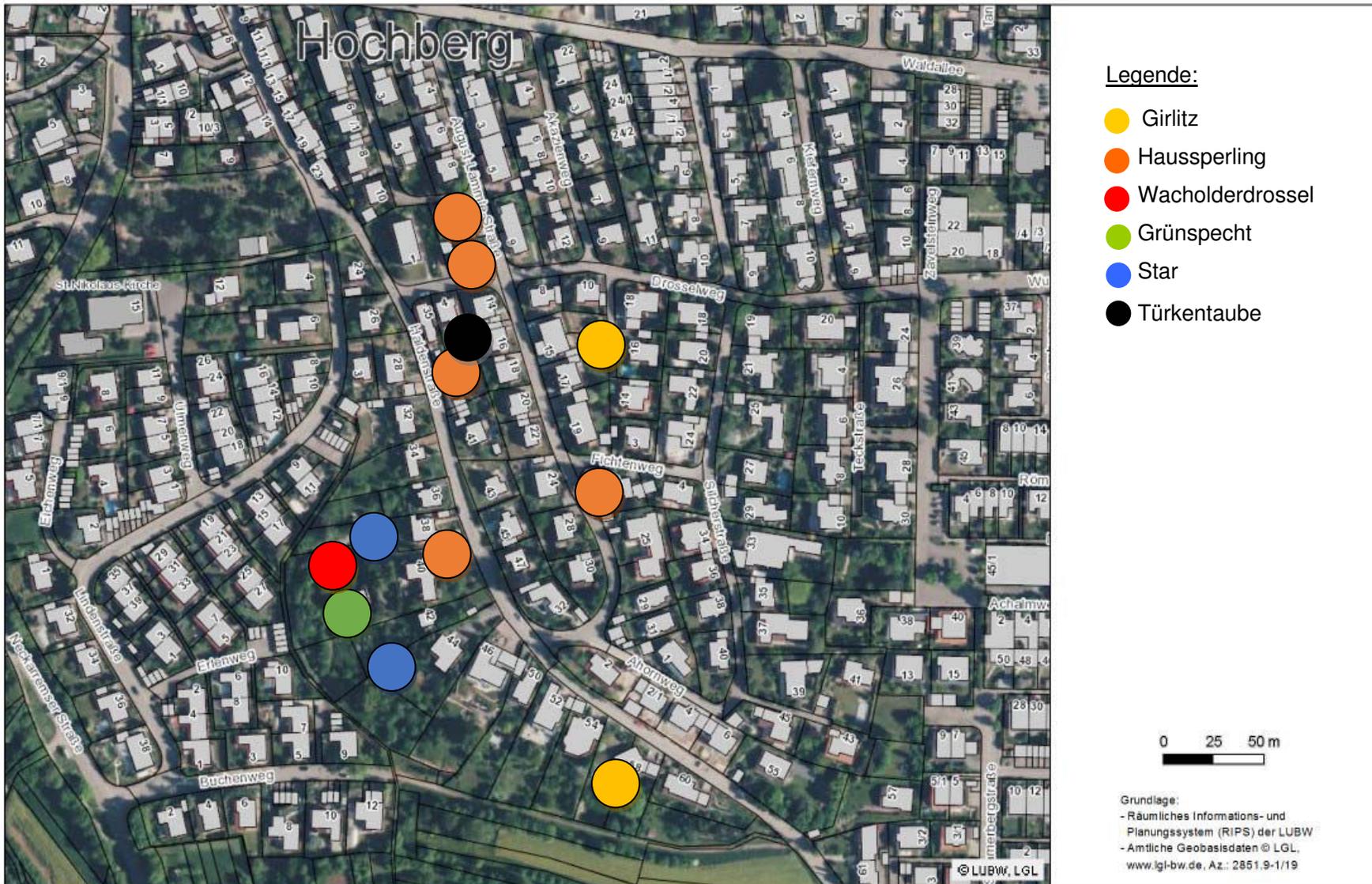
Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der jeweiligen Erhaltungszustände der betroffenen, lokalen Populationen (CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

8 Literatur

EU (1997): 2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Zuletzt geändert durch RL 97/62/EG vom 27.10.97.

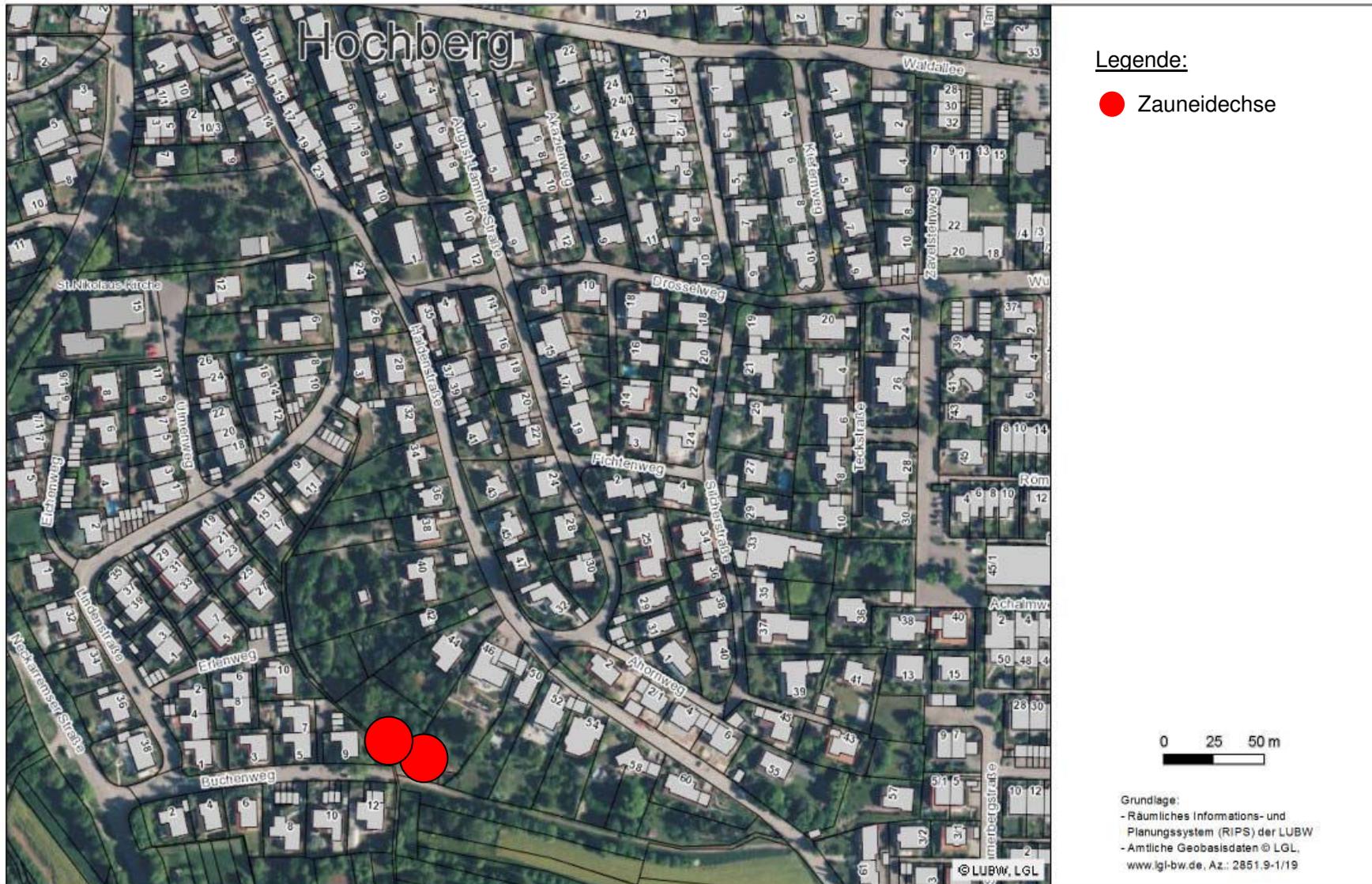
RECK, H. (1990): Zur Auswahl von Tiergruppen als Biodeskriptoren für den zooökologischen Fachbeitrag zu Eingriffsplanungen. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz S.159-178.

Kartenansicht



10.06.2015

Kartenansicht



10.06.2015

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

"Haldenstraße / August-Lämmle-Straße"

Stadt Remseck am Neckar

Auftraggeber: Stadtverwaltung Remseck am Neckar
Dezernat II, Fachgruppe Bauverwaltung
Postfach 1163, 71680 Remseck am Neckar
Tel. 07146/289-616
www.remseck.de

Auftragnehmer:

gruen
werkgruppe

mendelssohnstraße 25 • 70619 stuttgart
fon 0711.4792940 • fax 0711.4792840
info@werkgruppe-gruen.de

Bearbeitung: Michael Fuchs Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Peter Endl Dipl.-Biologe
Maike Lauer Dipl.-Biologe

Stand: Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Aufgabenstellung (gemäß Ziffer 1a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	3
0.1 Auftrag.....	3
1 Beschreibung von Planvorhaben und Prüfmethode (gemäß Ziffer 1a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	3
1.1 Planvorhaben	3
1.2 Prüfmethode (gemäß Ziffer 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	4
1.3 Übergeordnete Umweltziele und Vorgaben (gemäß Ziffer 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	6
2 Beschreibung des aktuellen Zustands der Umweltbelange (gemäß Ziffer 2a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	8
2.1 Übersicht.....	8
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	8
2.3 Schutzgut Boden.....	10
2.4 Schutzgut Wasser	11
2.5 Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	12
2.7 Schutzgut Mensch	12
2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	12
2.10 Sonstige relevante Umweltbelange.....	12
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose) (gemäß Ziffer 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	13
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung (gemäß Ziffer 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	13
4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
4.2 Biologische Vielfalt	13
4.3 Schutzgut Boden.....	13
4.4 Schutzgut Wasser	13
4.5 Schutzgut Klima und Luft.....	13
4.6 Schutzgut Landschaft.....	14
4.7 Schutzgut Mensch	14
4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
4.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	14
4.10 Emissionen, Abfälle und Abwasser	14
4.11 Nutzung von Energie	14
5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen (gemäß Ziffer 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB; gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)	14

6	Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 1a BauGB und § 13ff BNatSchG).....	16
6.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz aller Schutzgüter	16
7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) (gemäß Ziffer 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung (gemäß Ziffer 3c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	21
9	Quellenverzeichnis	23
10	Anhang	I
10.1	Bewertung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen (gemäß Abschnitt 1 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO).....	I
10.2	Bewertung Schutzgut Boden / Wasser (gemäß Abschnitt 3 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO)	II
10.3	Gesamtbewertung aus den Abschnitten Biotope und Boden / Wasser	II
10.4	Zusammenfassende Schutzgutbilanzierung	III
11	Vorschläge und Ergänzungen für Festsetzungen im Bebauungsplan	IV
11.1	Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB i. V. m. Nr. 25 a BauGB	IV
11.2	Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	V
11.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, BauGB	V
11.4	Artenschutzfachliche Maßnahmen	V
11.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	V
11.4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	VI
11.5	Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	VII
11.5.1	Öffentliche Grünflächen	VII
11.5.2	Private Grünflächen	VII
11.6	Wasserrechtliche Festsetzungen § 5 (2) 7, § 9 (1) 14 BauGB	VII
11.7	Sonstige Hinweise	VIII
11.8	Pflanzliste zur Gehölzverwendung	VIII
12	Fotodokumentation	XI

0 Aufgabenstellung

(gemäß Ziffer 1a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

0.1 Auftrag

Die Stadt Remseck am Neckar beauftragte im Februar 2015 die



mendelssohnstraße 25 • 70619 stuttgart
fon 0711.4792940 • fax 0711.4792840
email info@werkgruppe-gruen.de

mit der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 13ff BNATSCHG zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“ in Remseck am Neckar.

1 Beschreibung von Planvorhaben und Prüfmethode

(gemäß Ziffer 1a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1.1 Planvorhaben

1.1.1 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat am 30.09.2014 in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“ gefasst.

Für den Geltungsbereich soll eine einheitliche städtebauliche Ordnung festgelegt werden, die Anlässe für Befreiungen weitestgehend ausschließt. Das Bebauungsplangebiet soll durch neue Festsetzungen eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung ermöglichen und mit einem einheitlichen Konzept die (Neu-)Bebauung regeln. Zudem werden folgende Aspekte rechtsverbindlich geregelt: Stellplatzversorgung, Nebenanlagen, Einfriedungen, die Anlagen der Dach- und Oberflächenentwässerung etc.

1.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

(gemäß Ziffer 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Remseck am Neckar das Ziel die Entwicklung des bestehenden Wohngebiets zu strukturieren, weswegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der "Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Remseck 2015" weist für den Geltungsbereich Wohnbaufläche Bestand aus. Die Baugebietsfläche ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und wird bislang durch die verschiedenen aufgestellten Bebauungspläne geregelt.

Um das Planungsrecht für den Bereich zu vereinheitlichen, soll mit einem geordneten und einheitlichen Konzept die städtebauliche Neuordnung in dem Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" zusammengefasst werden.

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, im Südwesten mit 0,3.

Weitere Ausführungen zum Vorhaben siehe Begründung zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“.

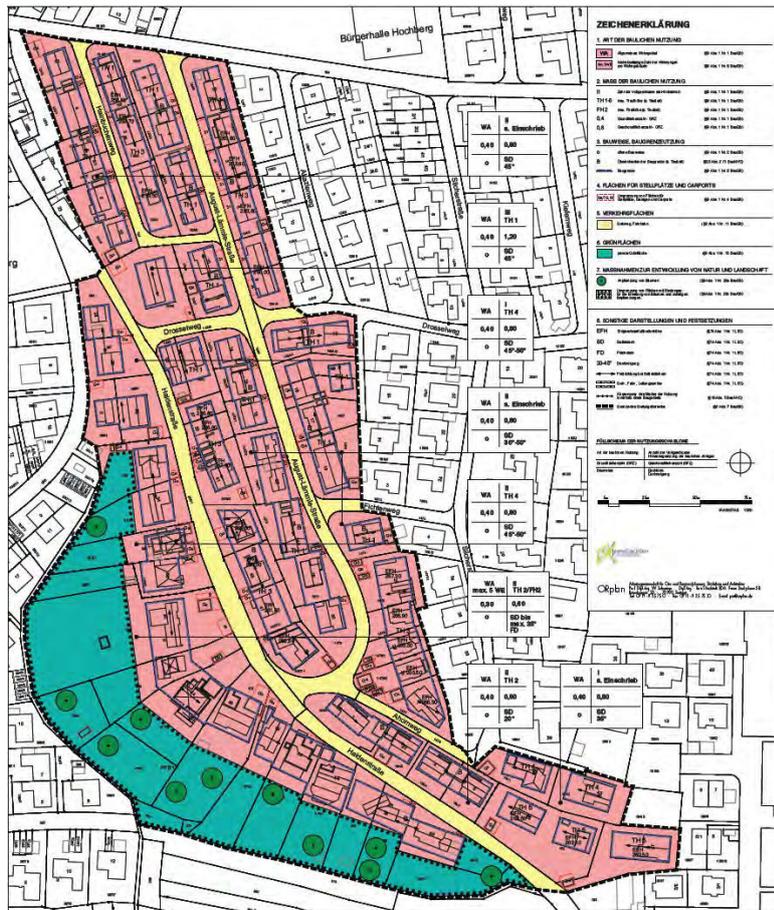


Abb. 1: Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“, Remseck am Neckar, Stand Oktober 2015

1.1.4 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Ziel des Bebauungsplanes Haldenstraße/August-Lämmle-Straße ist es, den Charakter des vorliegenden Plangebietes als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Eine einheitliche städtebauliche Ordnung für das Gebiet soll dafür Sorge tragen. Erhebliche Neuverluste von Flächen durch Über- und Bebauung sind nicht vorgesehen.

1.1.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Da der Bebauungsplan Festsetzungen und Regelungen von möglichen Nachverdichtungen im bereits bestehenden Bestand vorsieht kommen keine alternativen Wohngebiete in Betracht.

1.2 Prüfmethoden

(gemäß Ziffer 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem auf Abb. 1 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der inhaltliche Schwerpunkt der Untersuchungen liegt insbesondere auf dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen. Auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurden untersucht.

1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

(gemäß Ziffer 1b und 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

In einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung erfolgt unter Zuhilfenahme der Verordnung des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW, 2012), den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LFU, 2005) sowie dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LFU, 2000).

Die Bestandserfassung und -beurteilung erfolgt demgemäß für alle fünf Schutzgüter getrennt:

- Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen – A/B
- Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung – L/E
- Boden - B
- Wasser - W
- Klima / Luft – K/L

sowie zusätzlich in der Umweltprüfung die Schutzgüter:

- Mensch – M
- Kultur- und sonstige Sachgüter – K/S

und die weiteren Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Biologische Vielfalt
- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Boden, Wasser und Klima / Luft.

Die Methodik zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (Wert- und Funktionselemente, skalierte Bewertung), der zu erwartenden Beeinträchtigungen (Wirkintensität, Grad der funktionalen Beeinträchtigung) sowie zur Ermittlung der hieraus abgeleiteten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Kompensation der Eingriffswirkungen orientiert sich an dem oben genannten Leitfaden.

Zur Bewertung werden gemäß LFU 2005 fünf Stufen unterschieden:

Stufe A	sehr hoch
Stufe B	hoch
Stufe C	mittel
Stufe D	gering
Stufe E	sehr gering

Die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die weiteren Umweltbelange werden verbal argumentativ bewertet.

Aufgrund dieser Bewertung und einer Empfindlichkeitsermittlung gegenüber der Planung erfolgt im Umweltbericht die Festlegung der durch die Planung erheblich beeinträchtigten Schutzgüter, die in einer Konfliktanalyse weiter bearbeitet werden. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen vorgeschlagen.

1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (gemäß Ziffer 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der Zusammenstellung der nötigen Informationen traten keine Schwierigkeiten auf. Es liegen derzeit keine besonderen floristischen Gutachten vor.

Folgende Unterlagen wurden bereitgestellt:

- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Umwelt-Daten und -Karten ONLINE, Gemarkung Remseck am Neckar, 2015.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, ABT. 9: LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) REF. 93, 2011: Aufbereitete "Bodenschätzungsdaten nach ALK & ALB".
- STADT REMSECK AM NECKAR / ORPLAN, 2015: Bebauungsplan-Entwurf "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" vom Oktober 2015.
- STADT REMSECK AM NECKAR, 2006: Flächennutzungsplan 2015.
- STADT REMSECK AM NECKAR, 2005: Landschaftsplan zum FNP 2015.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2015: Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße".

Für einzelne Auswirkungen, wie z.B. die Zunahme der verkehrlichen Belastung oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse muss hinsichtlich der Beurteilung ihrer Reichweite und Intensität, z.T. auf grundsätzliche oder allgemeine Annahmen zurückgegriffen werden, da detaillierte Meßmethoden derzeit noch nicht vorliegen.

Für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes liegen jedoch hinreichend Bewertungskriterien vor, da die relevanten Umweltfolgen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie z.B. der Grad der Versiegelung in den o.g. Gutachten überprüft worden sind.

1.3 Übergeordnete Umweltziele und Vorgaben (gemäß Ziffer 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen weder Natura 2000-Gebiete, noch Naturschutzgebiete oder Naturdenkmäler.

Nordwestlich außerhalb des Planbereichs in ca. 50 m Entfernung befindet sich das Naturdenkmal Nr. 81180810020 "2 Kastanien", unmittelbar südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.18.009 "Neckarau zwischen Remseck-Neckarrens und Remseck-Hochberg mit Hochberger Wald, Hummelberg und Hesenhühl" mit vereinzelt Feldhecken und -gehölzen (nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 NatSchG B.-W. geschützte Biotope) an.



Abb. 2: Geschützte Gebiete und Objekte - Natur (Umwelt-Daten und -Karten Online der LUBW, 2015)

Überflutungsflächen



01.05.2015

Abb. 3: Geschützte Gebiete und Objekte - Wasser (Umwelt-Daten und -Karten Online der LUBW, 2015)

1.3.2 Planerische Vorgaben

Planerische Vorgaben	
Landesentwicklungsplan, LEP 2002	Lage im Verdichtungsraum Stuttgart.
Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)
Flächennutzungsplan 2015	Wohnbauflächen
Landschaftsplan zum FNP 2015	Standort für natürliche Vegetation mittlerer Bedeutung, Bereich "höherer" Grundwasserempfindlichkeit

1.3.3 Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen: Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetz / Fachplan	Bedeutung für das Schutzgut						
	A/B	L/E	B	W	K/L	M	K/S
<ul style="list-style-type: none"> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 			●	●			
<ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO B.-W.) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 	●	●	●	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B.-W.) 	●	●	●	●	●	●	●

Fachgesetz / Fachplan	Bedeutung für das Schutzgut						
	A/B	L/E	B	W	K/L	M	K/S
<ul style="list-style-type: none"> • Richtlinie des Rates 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten • Richtlinie des Rates 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen • Richtlinie des Rates zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt • Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) 	•						
<ul style="list-style-type: none"> • Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) • Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) • TA-Lärm • DIN 18005 Schallschutz im Städtebau • LAI Freizeit-Lärm-Richtlinie • TA-Luft 					•	•	
<ul style="list-style-type: none"> • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Wassergesetz Baden-Württemberg 				•			

Tab. 1: Wichtigste, zu beachtende Fachgesetze und Fachpläne

2 Beschreibung des aktuellen Zustands der Umweltbelange

(gemäß Ziffer 2a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.1 Übersicht

Naturraum:	Lage im Naturraum Nr. 123 "Neckarbecken" (Untereinheit 123.21 "Marbach-Waiblinger Täler") in der Großlandschaft Nr. 12 "Neckar- und Tauber-Gäuplatten".
Potentielle Natürliche Vegetation:	Die Potentielle Natürliche Vegetation basenreicher Standorte der planar-kollinen (k) Höhenstufe (ca. 240-260 mNN) ist ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald. Durch die Besiedelung ist die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) des Untersuchungsraumes flächendeckend stark anthropogen überprägt. Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation dient v.a. als Grundlage für die Wahl standortgeeigneter Pflanzenarten (LUBW 2013).
Nutzungen:	Das Plangebiet ist bereits dicht bebaut und durch Straßen erschlossen, die Häuser im südwestlichen Bereich besitzen größere Gartengrundstücke.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen:	Der Untersuchungsraum besteht überwiegend aus einem Wohngebiet (60.10) mit unterschiedlich großen Hausgärten (60.60). Innerhalb der südwestlichen Hanggrundstücke befinden sich Trockenmauern (23.40), Obst- oder Walnussbäume (45.40), Feldhecken mittlerer Standorte (41.22) sowie Fettwiesen mittlerer Standorte (33.41). Die Gehwege und Straßen sind asphaltiert (60.21), selten liegt eine extensive Dachbegrünung (60.55) von Garagen vor.
--------------	---

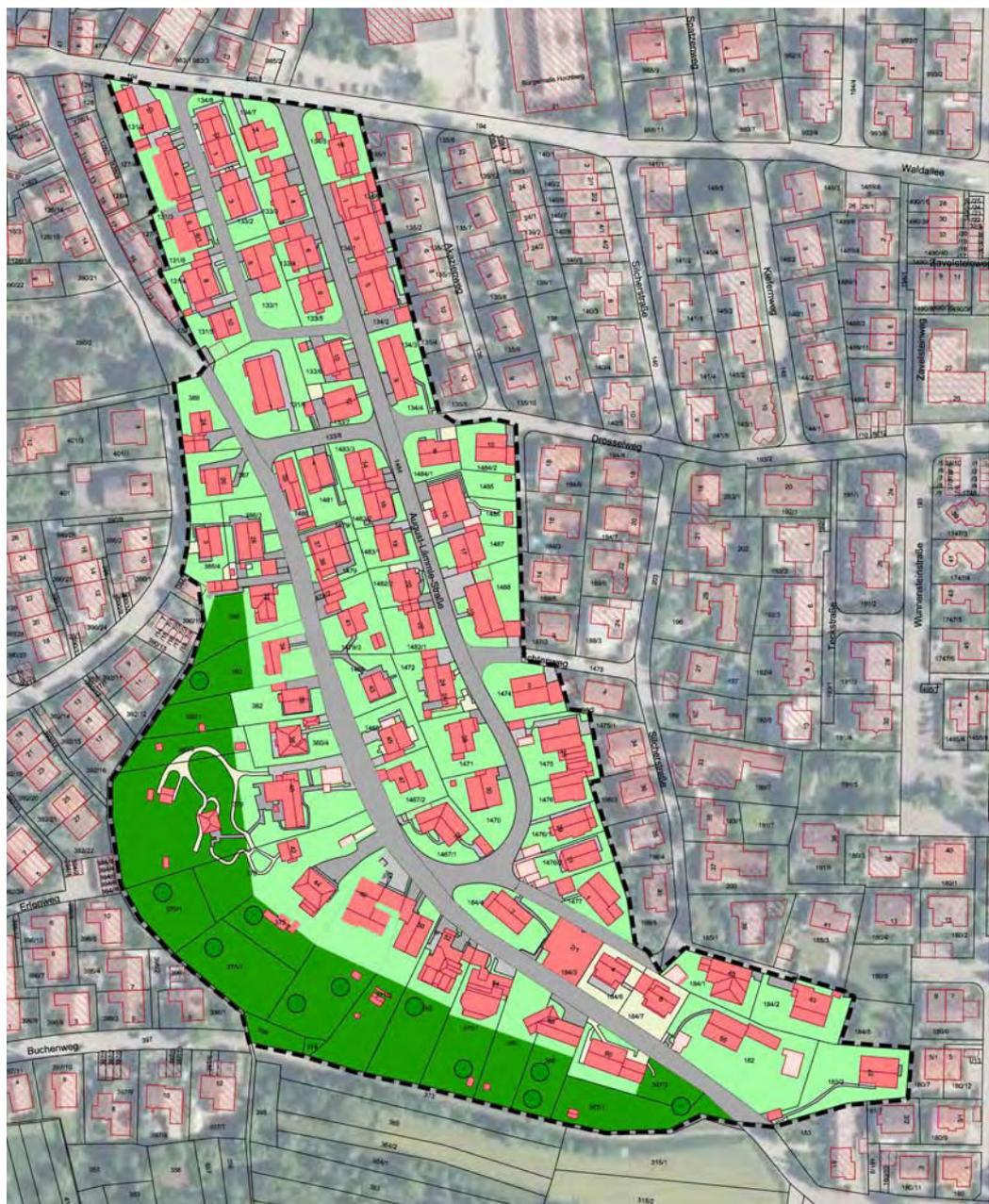


Abb. 4: Bestandsplan

Fauna:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" wurden am 09.06.2015 eine Übersichtsbegehung Artenschutz durchgeführt (WERKGRUPPE GRUEN, 2015).

Im Zuge der Übersichtsbegehung sollte geprüft werden, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. In einigen der Hausgärten befinden sich alte, mitunter höhlenreiche Obst- und Walnussbäume, die potenziell durch Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten genutzt werden können. Ein Zierhorn in einem Vorgarten Ecke August-Lämmle-Straße / Hainbuchenweg weist Spechtlöcher auf, im Rahmen der Übersichtsbegehung wurde jedoch keine spezielle Baumhöhlenkartierung durchgeführt.

Insgesamt wurden drei Bäume außerhalb der mit Pflanzbindung PFB 1 "Private Grünflächen" als Private Grünflächen ausgewiesenen Flächen festgestellt, die als potenzielle Quartierstandorte für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten in Frage kommen könnten.

Avifauna

Insgesamt liegen Nachweise von 38 Vogelarten im Untersuchungsgebiet der näheren

Umgebung vor. Von den nachgewiesenen Arten können 20 aktuell als Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gewertet werden. 18 Arten brüten im Umfeld und nutzen teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit der ermittelten Brutvogelartenzahl, bezogen auf die Gesamtfläche, artenreich. Die Brutvorkommen wertgebender Arten sind in den Karten im Anhang dargestellt. Mit 82,3 Brutpaaren aller Vogelarten /10 ha ist das Gebiet im allgemeinen Vergleich individuenreich. Zu berücksichtigen sind jedoch hohe Randeffekte, die sich durch die geringe Untersuchungsgebietsgröße ergeben. Bezogen auf Gebiete mit ähnlicher Biotopausstattung und Nutzung zeigen sich überdurchschnittliche Brutpaardichten. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten sind Girlitz, Haussperling, Star, Türkentaube und Wacholderdrossel als Arten der landes- bzw. bundesweiten Vorwarnliste vertreten.

Fledermäuse

Eine gesonderte Erfassung der Fledermausarten erfolgte nicht. In den westlich der Haldenstraße gelegenen Hangbereichen sind Vorkommen von Quartieren baumhöhlenbewohnender Fledermausarten nicht auszuschließen. In den gebäudebestandenen Flächen im Gebiet ist ein Vorkommen gebäudebewohnender Arten möglich, hier im Besonderen der Zwergfledermaus.

Reptilien

Insgesamt wurde mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) eine Reptilienart in den südwestlich der Haldenstraße gelegenen Hangbereichen (Trockenmauern) nachgewiesen. Im Rahmen der Kartierung wurden 2 Nachweise erbracht. Weitere Vorkommen sind jedoch sicher anzunehmen, da die Bereiche teilweise nicht zugänglich waren. Mit der Zauneidechse ist eine bundesweit gefährdete Art im Untersuchungsgebiet vertreten. Landesweit gilt sie als Art der Vorwarnliste.

Weitere planungsrelevante Arten

Ein Vorkommen weiterer nach BNatSchG geschützter und artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

2.3 Schutzgut Boden

- Geologie:** Der geologische Untergrund im Gebiet besteht aus Schalenrümmerkalken und darunter befindlichen Blaukalken mit dünnen Tonmergelzwischenlagen.
- Boden:** Für Böden, die einer Veränderung oder Belastung (Abgrabungen, Auffüllungen, bereits versiegelte/überbaute Flächen, erhöhte Schadstoffgehalte) unterliegen, werden bei den Bodenfunktionen hinsichtlich des Grads der Veränderung Abschläge gemacht. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird lediglich bei Vorliegen der Bewertungsklassen 3 und 4 in die Betrachtung mit einbezogen. Für die Bodenfunktion „Lebensraum für Bodenorganismen“ liegen keine Angaben vor, eine Bewertung ist nicht möglich. Laut Landschaftsplan 2005 sind keine Vorkommen von Bodendenkmalen bekannt. Somit entfällt die Bewertung der Funktion des Bodens als „landschaftsgeschichtliche Urkunde“.

Flächentyp	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung der Böden (Wertstufe)	Ökospunkte (nach ÖKVO)
unversiegelter Boden: Flst Nr. 347, 399	3	3	4	3,33	13,33
unversiegelter Boden: Flst Nr. 367/1	2	3	2	2,33	9,33
unversiegelter Boden: Flst. Nrn. 372, 375, 378, 379/1, Hanggrundstücke	1	1	2	1,33	5,33
unversiegelter Boden: Hausgärten	1	1	1	1,00	4,00
versiegelte Flächen	0	0	0	0	0

Altlasten: Innerhalb des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächen-
gewässer: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Neckar fließt ca. 330 m westlich des Plangebietes.

Hochwasser-
gefahrenkarte: Das Plangebiet liegt außerhalb des Überflutungsbereichs des Neckars, HQextrem liegt westlich in ca. 250 m Entfernung ("Ochsenwiesen").

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ (Grundwasserleiter) mit "höherer" Grundwasserempfindlichkeit auf (LANDSCHAFTSPPLAN ZUM FNP 2015).

Die nächsten Wasserschutzgebiete Nr. 118040 „Elbenwiesen“ bei Poppenweiler und Nr. 119227 „TB Schillerstraße“ in Bittenfeld befinden sich nördlich bzw. östlich in über 2 km Entfernung.

Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 50 - 100 mm/a.

Das Schutzgut weist eine sehr geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Eckdaten: Lage im Klimabezirk "Kraichgau und Neckarbecken"

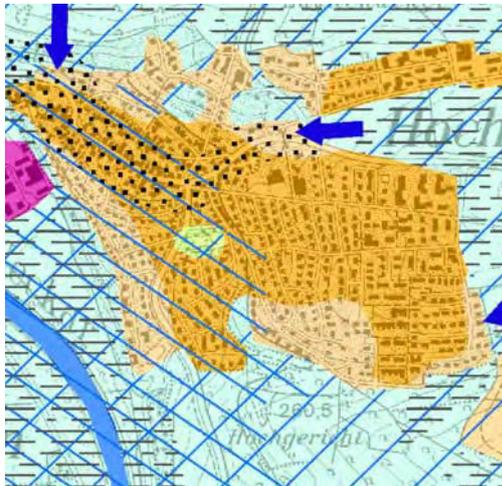
Jahresmittel der Lufttemperatur: ca. 9 - 10°C. Temperatur-Jahresmaximum: ca. 13 - 14°C. Temperatur-Jahresminimum: ca. 5 - 6°C. Temperaturdifferenzen: ca. 8 - 9°C. Die Vegetationsperiode umfasst ca. 230 Tage ($T > 5^\circ\text{C}$). Die Anzahl der Tage mit Wärmebelastung liegt bei ca. 27,5 - 30 Tagen (Ost) und ca. 30 - 32,5 Tagen (West). Die Anzahl der Tage mit Kältereiz liegt bei ca. 15 - 20 Tagen.

Durchschnittliche Niederschlagsmenge / Jahr: 700 mm

Jahresmittel der Windgeschwindigkeit: 2,5 m / s

Klimaatlas
Stuttgart:

Klima-Analyse:



Freiland- Klimatop: ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/ Kaltluftproduktion;

Kaltluftproduktionsgebiete: nächtliche Kalt-/ Frischluftproduktion auf Freiflächen;
Kaltluftsammelgebiete: Kaltluftsammlung in relativen Tieflagen, Kaltlufttransportbahnen;
Berg-/Talwindssystem: intensiver Kaltluftstrom.

Stadtrand-Klimatop: wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme.

Gartenstadt-Klimatop: geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind.

Hinweise für die Planung:

Nördlicher Bereich:

Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion: Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.

Südlicher Bereich:

Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion: Erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Der Untersuchungsraum ist als gering- bis mittelwertig hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Orts- und Landschaftsbild: Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hochberg und besteht fast ausschließlich aus Wohnbebauung mit Hausgärten und asphaltierten Straßen und Gehwegen. Für das Landschaftsbild bzw. die Naherholung ist das Gebiet somit von untergeordneter Bedeutung. Aus topographischer Sicht fällt das Gelände in Richtung Westen ab und weist ein Gefälle von 3,5 - 12 % auf, lokal über 12 %.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das strukturreiche Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.18.009 "Neckaraue zwischen Remseck-Neckarrems und Remseck-Hochberg mit Hochberger Wald, Hummelberg und Hesenbühl" an, welches eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung besitzt.

Der Untersuchungsraum ist als sehr geringwertig, die Gärten der südwestlichen Hanggrundstücke als mittelwertig hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch

Sicherheit: Durch das Vorhaben ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine weitreichenden Veränderungen.

Schall: Da keine Pläne zur Änderung der Verkehrsführung vorliegen kann angenommen werden, dass sich Abgas- und Lärmbelastung nicht erhöhen.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten als komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes - die sogenannten Schutzgüter - bezogenen Auswirkungen (vgl. 2.2 – 2.8) betreffen also in Wahrheit ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die sehr geringe Neuversiegelung weder zu größeren Funktionsverlusten für das Schutzgut Boden noch zu einer thermischen Belastung bzw. Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima und Luft) und bewirkt darüber hinaus keine verstärkte Verdunstung und somit auch keine Änderung des Landschaftswasserhaushaltes. Durch die nur unwesentlich verringerte Versickerungsrate erhöht sich der Oberflächenabfluss nur unmerklich (Schutzgut Wasser).

Die Folgeauswirkungen werden – sofern sie erkennbar und relevant sind – in Kap. 4 benannt. Eine Verstärkung der vorstehend ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet durch die vorgesehenen Planungsmaßnahmen jedoch nicht zu erwarten.

2.10 Sonstige relevante Umweltbelange

Abwasser: Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im bestehenden Mischsystem.

Energieversorgung: Die Stromversorgung erfolgt durch die bestehenden Netze.

Verkehr: Der Motorisierte Individualverkehr (MIV) ist durch die bestehenden Straßen gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die am Alexandrinenplatz verkehrenden Buslinien 402, 403 und 433.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

(gemäß Ziffer 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“ ist anzunehmen, dass das Gebiet in seiner derzeitigen Nutzung bestehen bleiben würde.

Eventuelle Nutzungsänderungen, wie zum Beispiel der Rückbau und die Entsiegelung von Gebäuden und Verkehrsflächen sind nicht vorhersehbar, aber als sehr unwahrscheinlich zu bezeichnen. Nachverdichtungen sind gemäß Bebauungsplan zulässig, aber in ihrer Ausdehnung begrenzt, sodass keine maßgebliche Änderung des Ist-Zustandes zu erwarten ist.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

(gemäß Ziffer 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der Ermittlung der Erheblichkeit der Auswirkungen wird das geplante Vorhaben der aktuellen Bestandssituation gegenübergestellt.

Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

xxx	sehr erheblich	xx	erheblich
x	weniger erheblich	–	nicht erheblich

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen:	- Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen	–
Tiere:	- Verlust von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme	–

4.2 Biologische Vielfalt

- Verlust von Biotopen, die im Landschaftsraum häufig auftreten	–
- Seltene oder gefährdete Biotoptypen (z.B. Hohlweg)	–

4.3 Schutzgut Boden

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Neuversiegelung	–
- Veränderung/Zerstörung der Bodenstruktur	–
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen aufgrund von Teilversiegelung und temporären Belastungen durch die geplante Bautätigkeit (Verdichtung, Bodenumlagerung)	–

4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser:	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und Erhöhung der Oberflächenabflussrate	–
	- Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeinträge	–

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima:	- Wärmebelastung durch überbaute und versiegelte Flächen	–
	- Veränderung des Geländeklimas durch Inanspruchnahme klimawirksamer Freiflächen	–
Luft:	- Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kfz und Hausbrand	–
	- Staub- und Schadstoffbelastungen	–

4.6 Schutzgut Landschaft

Orts- und	- Verlust landschaftsbildprägender Elemente	-
Landschaftsbild:	- Minderung der Erholungsqualität durch Lärmzunahme	-
	- Visuelle Beeinträchtigung	-

4.7 Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung der Gesundheit des Menschen durch Veränderung des Bioklimas	-
- Visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper	-
- Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kfz	-

4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Auswirkungen auf kulturgeschichtliche Güter und Sachgüter sind nicht erkennbar	-
--	---

4.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

- Umweltauswirkungen sind bei den Schutzgütern erläutert	-
- zusätzliche Auswirkungen sind nicht vorhanden	-

4.10 Emissionen, Abfälle und Abwasser

- Zusätzliche Emissionen im Plangebiet durch Kfz- und Hausbrand im Plangebiet	-
- Keine erkennbaren Auswirkungen bzgl. Abfällen	-
- Keine erkennbaren Auswirkungen durch Abwasser auf die Umwelt	-

4.11 Nutzung von Energie

- Beim verfügbaren passiven Solargewinn sind bedingt bis sehr gute geeignete Voraussetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie gegeben. Innerhalb des gesamten Plangebiets weisen die meisten Dächer eine gute Eignung zur Gewinnung von Solarstrom auf.	-
---	---

5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

(gemäß Ziffer 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB; gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen und in der Abwägung auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Werden durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, sind diese nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beurteilen und im Weiteren geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist hier die Beachtung des Vermeidungsgebots der Eingriffsregelung.

Vermeidungsmaßnahmen

- PFB 1: Pflanzbindung Private Grünflächen
- PFG 1: Pflanzgebot Private Grünflächen
- PFG 2: Pflanzgebot Extensive Dachbegrünung

- V 1: Festlegung Rodungszeitraum
- V 2: Erhalt Einzelbäume
- V 3: Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten
- WRF 1: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster
- WRF 2: Zisternen
- Boden 1: Bodenschutz
- Bau 1: Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper
- Bau 2: Vermeidung von Gefahren für Tiere durch bauliche Anlagen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG

- CEF 1: Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen - baumbewohnende Arten
- CEF 2: Anbringen von Vogelnistkästen - gebäudebewohnende Arten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es wird auf das Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar zurückgegriffen. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 1a BauGB und § 13ff BNatSchG)

6.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz aller Schutzgüter

Die folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stellt die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" ausgehen und die zur Eingriffsminimierung und -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenüber.

Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften		EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ			Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" Lage: Remseck am Neckar, Fläche ca. 6,1 ha	
Bestand	Konflikte	Kompensation im Gebiet	Zwischenbilanz	Kompensation außerhalb		
sehr hoch (Stufe A) 0 m ² hoch (Stufe B) 0 m ² mittel (Stufe C) 12.000 m ² Südwestliche Hanggrundstücke mit Trockenmauern (23.40), Fettwiese mittlerer Standorte (33.41), Feldhecke mittlerer Standorte (41.22), Streuobstbestand (45.40b) gering (Stufe D) 20.988 m ² Hausgärten (60.60) sehr gering (Stufe E) 28.025 m ² Extensive Dachbegrünung (60.55), Wasserdurchlässige Beläge (60.22), völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21), von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	K 1 Vollständiger Verlust/ Beeinträchtigung von Arten und Biotopen geringer Wertigkeit durch Versiegelung und Teilversiegelung. <hr/> Vermeidung, Minimierung PFB 1 12.000 m ² "Private Grünflächen" Wertstufe: Stufe C V 1 "Festlegung Rodungszeitraum" Bau 1 "Insektenverträgliche Beleuchtungskörper" Bau 2 "Vermeidung von Gefahren für Tiere"	PFG 1 17.857 m ² "Private Grünflächen" Ziel-Wertstufe: Stufe D PFG 2 2.115 m ² "Extensive Dachbegrünung" Ziel-Wertstufe: Stufe E	sehr hoch (Stufe A) 0 m ² hoch (Stufe B) 0 m ² mittel (Stufe C) 12.000 m ² PFB 1 "Private Grünflächen" mit Trockenmauern (23.40), Fettwiese mittlerer Standorte (33.41), Feldhecke mittlerer Standorte (41.22), Streuobstbestand (45.40b) gering (Stufe D) 17.857 m ² PFG 1 "Private Grünflächen" (60.60) sehr gering (Stufe E) 31.156 m ² PFG 2 "Extensive Dachbegrünung" (60.55), WRF 1 "Wasserdurchlässige Beläge - Sickerpflaster" (60.22), völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21), von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein Defizit von 5.838 Ökopunkten für das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind erforderlich. Das Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden. Folgende weitere Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist erforderlich: CEF 1 3 Stck. "Anbringen von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen" CEF 2 jeweils 1 Stck. "Anbringen von Vogelnistkästen"		
Restkonflikt, zusammenfassende Bewertung: Der Verlust von Biotopen geringer Wertigkeit ist als erheblich zu beurteilen. Nach Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- sowie der Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 5.838 Ökopunkten für das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Das Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind die Maßnahmen CEF 1 "Anbringen von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen - baumbewohnende Arten" und CEF 2 "Anbringen von Vogelnistkästen - gebäudebewohnende Arten" erforderlich						
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgeglichen						

Tab. 2: Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Schutzgut Boden		EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ		Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" Lage: Remseck am Neckar, Fläche ca. 6,1 ha	
Bestand		Konflikte	Kompensation im Gebiet	Zwischenbilanz	Kompensation außerhalb
sehr hoch (Stufe 4) 0 m ²		K 2 Vollständiger Verlust aller Boden- funktionen durch Versiegelung, Abgrabung und Auskofferung.	PFG 1 17.857 m ² "Private Grünflächen" Ziel-Wertstufe: Stufe 1	sehr hoch (Stufe 4) 0 m ²	Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein Defizit von 4.246 Öko- punkten für das Schutzgut Boden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind erforderlich. Das Defizit kann durch den Über- schuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden.
hoch (Stufe 3) 261 m ²				PFG 2 2.115 m ² "Extensive Dachbegrünung" Ziel-Wertstufe: Stufe 1		hoch (Stufe 3) 261 m^{2}
Wertstufe 3,0: unversiegelter Boden Flst. Nrn. 374, 399			Wertstufe 3,0: unversiegelter Boden Flst. Nrn. 374, 399		
mittel (Stufe 2) 847 m ²		Vermeidung, Minimierung	mittel (Stufe 2) 847 m ²		
Wertstufe 2: unversiegelter Boden Flst. Nr. 367/1		PFB 1 12.000 m ² "Private Grünflächen" Wertstufe: Stufe 1	Wertstufe 2,0: unversiegelter Boden Flst. Nr. 367/1		
gering (Stufe 1) 31.880 m ²		Boden 1 Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial	gering (Stufe 1) 30.864 m ²		
Wertstufe 1: unversiegelter Boden südwestliche Hanggrundstücke, Flst. Nrn. 372, 375, 378, 379, Hausgärten		WRF 1 5.937 m ² "Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster" Ziel-Wertstufe: Stufe 0	unversiegelter Boden südwestliche Hanggrundstücke, Flst. Nrn. 372, 375, 378, 379, Hausgärten: PFB 1 und PFG 1 "Private Grünflächen", PFG 2 "Extensive Dachbegrünung"		
sehr gering (Stufe 0) 28.025 m ²		WRF 2 "Zisternen"	sehr gering (Stufe 0) 29.041 m ²		
Wertstufen 0 und 0,25: teilversiegelter Boden und versiegelte Flächen			Wertstufen 0 und 0,25: teilversiegelter Boden, WRF 1 "Wasserdurchlässige Beläge - Sickerpflaster", versiegelte Flächen		
Restkonflikt, zusammenfassende Bewertung:					
Der Eingriff in Bereiche mit geringer Wertigkeit für die Bodenfunktionen ist als erheblich zu beurteilen.					
Nach Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- sowie der Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 4.246 Ökopunkten für das Schutzgut Boden.					
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind erforderlich.					
Dieses Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.					
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgeglichen					

Tab. 3: Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser		EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ		Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" Lage: Remseck am Neckar, Fläche ca. 6,1 ha		
Bestand		Konflikte	Kompensation im Gebiet	Zwischenbilanz	Kompensation außerhalb	
sehr hoch (Stufe A)	0 m ²	K 3 Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung.	PFG 1 17.857 m ² "Private Grünflächen" Ziel-Wertstufe: Stufe C	sehr hoch (Stufe A)	0 m ²	Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein rechnerisches Defizit von 4.578 Ökopunkten für das Schutzgut Wasser. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind erforderlich. Das Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden.
hoch (Stufe B)	0 m ²			PFG 2 2.115 m ² "Extensive Dachbegrünung" Ziel-Wertstufe: Stufe D	hoch (Stufe B)		0 m^{2}
mittel (Stufe C)	32.988 m ²	mittel (Stufe C)	26.857 m ²			
Freiflächen über "Oberer Muschelkalk" (Grundwasserleiter)		gering (Stufe D)	2.115 m ²			
gering (Stufe D)	431 m ²	Vermeidung, Minimierung		gering (Stufe D)	2.115 m ²	
Extensive Dachbegrünung		PFB 1 12.000 m ² "Private Grünflächen" Wertstufe: Stufe C		PFB 1 und PFG 1 "Private Grünflächen"		
sehr gering (Stufe E)	27.594 m ²	WRF 1 5.937 m ² "Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster" Ziel-Wertstufe: Stufe E		PFG 2 "Extensive Dachbegrünung"		
Bereits teilversiegelte Flächen: Wasserdurchlässige Beläge und Versiegelte Flächen:		WRF 2 "Zisternen"		sehr gering (Stufe E)	29.041 m ²	
Von Bauwerken bestandene Flächen, völlig versiegelte Straße oder Platz				WRF 1 "Wasserdurchlässige Beläge - Sickerpflaster", von Bauwerken bestandene Fläche, völlig versiegelte Straße oder Platz		
Restkonflikt, zusammenfassende Bewertung:						
Der Eingriff in Bereiche mit mittlerer Wertigkeit für das Schutzgut Wasser ist als erheblich zu beurteilen. Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibt ein rechnerisches Defizit von 4.578 Ökopunkten für das Schutzgut Wasser. Dieses Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.						
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgeglichen						

Tab. 4: Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft		EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ		Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" Lage: Remseck am Neckar, Fläche ca. 6,1 ha	
Bestand	Konflikte	Kompensation im Gebiet	Zwischenbilanz	Kompensation außerhalb	
sehr hoch (Stufe A) 0 m ² hoch (Stufe B) 0 m ² mittel (Stufe C) 12.000 m ² Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen: Südwestliche Hanggrundstücke gering (Stufe D) 21.419 m ² klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete sehr gering (Stufe E) 27.594 m ² Versiegelte Flächen: Von Bauwerken bestandene Flächen, völlig versiegelte Straße oder Platz	K 5 Beeinträchtigung klimatischer Ausgleichsflächen durch Versiegelung und Vegetationsverlust Vermeidung, Minimierung PFB 1 12.000 m ² "Private Grünflächen" Wertstufe: Stufe C WRF 1 2.115 m ² "Verwendung wasserdurchlässiger Beläge- Sickerpflaster " Wertstufe: Stufe E	PFG 1 17.857 m ² "Private Grünflächen" Ziel-Wertstufe: Stufe D PFG 2 2.115 m ² "Extensive Dachbegrünung" Ziel-Wertstufe: Stufe D	sehr hoch (Stufe A) 0 m ² hoch (Stufe B) 0 m ² mittel (Stufe C) 12.000 m ² Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen: PFB 1 "Private Grünflächen" 19.972 m ² gering (Stufe D) 19.972 m ² klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete: PFG 1 "Private Grünflächen", PFG 2 "Extensive Dachbegrünung" sehr gering (Stufe E) 29.041 m ² teilversiegelte Flächen: WRF 1 "Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster" und Versiegelte Flächen: Von Bauwerken bestandene Flächen, völlig versiegelte Straße oder Platz	Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein rechnerisches Defizit von 1.447 Ökopunkten für das Schutzgut Klima / Luft. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind erforderlich. Das Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden.	
Restkonflikt, zusammenfassende Bewertung: Der Eingriff in Bereiche mit geringer Wertigkeit für das Schutzgut Klima / Luft ist als erheblich zu beurteilen. Nach Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- sowie der Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibt ein rechnerisches Defizit von 1.447 Ökopunkten für das Schutzgut Klima / Luft. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind erforderlich. Dieses Defizit kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.					
☒ Ausgeglichen.					

Tab. 5: Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung		EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ		Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" Lage: Remseck am Neckar, Fläche ca. 6,1 ha	
Bestand	Konflikte	Kompensation im Gebiet	Zwischenbilanz	Kompensation außerhalb	
sehr hoch (Stufe A) 0 m ² hoch (Stufe B) 0 m ² mittel (Stufe C) 12.000 m ² beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist, z.B. Trockenmauern, Streuobst, markante Einzelbäume gering (Stufe D) 0 m ² sehr gering (Stufe E) 49.013 m ² sehr stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist	K 2 Visuelle Störung des Landschaftsbildes durch Flächenversiegelung und Überbauung. <hr/> Vermeidung, Minimierung PFB 1 12.000 m ² . "Private Grünflächen" Wertstufe: Stufe C	PFG 1 17.857 m ² "Private Grünflächen" Ziel-Wertstufe: Stufe C PFG 2 2.115 m ² "Extensive Dachbegrünung" Ziel-Wertstufe: Stufe E	sehr hoch (Stufe A) 0 m ² hoch (Stufe B) 0 m ² mittel (Stufe C) 12.000 m ² beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist, z.B. Trockenmauern, Streuobst, markante Einzelbäume: PFB 1 "Private Grünflächen" gering (Stufe D) 0 m ² sehr gering (Stufe E) 49.013 m ² sehr stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist: PFG 1 "Private Grünflächen", PFG 2 "Extensive Dachbegrünung"	Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt kein Defizit für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.	
Restkonflikt, zusammenfassende Bewertung: Der Eingriff in Bereiche mit sehr geringer Wertigkeit für das Landschaftsbild und die Erholung ist als nicht erheblich zu beurteilen. Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt kein Defizit für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.					
					<input checked="" type="checkbox"/> Ausgeglichen

Tab. 6: Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

(gemäß Ziffer 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Das Monitoring stellt ein Verfahren zur Überwachung der Planungsdurchführung und seiner Umweltauswirkungen dar.

Um die prognostizierte Entwicklung der Fläche, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Stadtverwaltung eine Effizienzkontrolle im Rahmen der Fertigstellungs- (Bauabnahme), Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durch. Bei diesen Kontrollen soll die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise die Umsetzung der Pflanzgebote überprüft werden. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt ist rechtlich nach § 4c BauGB festgesetzt.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Remseck am Neckar permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Remseck am Neckar keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungs-/Landschaftsplanes kann im beschränkten Maße ebenfalls eine Überprüfung der Umweltziele des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(gemäß Ziffer 3c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar hat am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" gefasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße" wird das Planungsrecht für den Bereich vereinheitlicht um ein geordnetes und einheitliches Konzept der städtebaulichen Neuordnung zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Hochberg, weiter südlich grenzt das LSG Nr. 1.18.009 "Neckaraue zwischen Remseck-Neckarrems und Remseck-Hochberg mit Hochberger Wald, Hummelberg und Hesenhühl" an.

Zunächst erfolgte eine Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

In einer Wirkungs- und Konflikthanalyse werden die Auswirkungen der Planung genauer ermittelt und die Beeinträchtigung auf die fünf Schutzgüter der Eingriffsregelung (unabhängig von der Eingriffserheblichkeit), das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter aufgeführt und beschrieben.

Durch die Planung gehen geringwertige Biotopstrukturen verloren. In den Schutzgütern Boden bzw. Klima sind gering bzw. mittelwertige Bereiche betroffen. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeintrag ist nicht zu erwarten. Durch die Baumaßnahmen sind sehr geringwertige Flächen für das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung betroffen.

Im Zuge der Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB werden im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung erfolgt unter Zuhilfenahme der Verordnung des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ

BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW, 2012), den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LFU, 2005) sowie dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LFU, 2000). Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden verbal-argumentativ abgehandelt.

Grundlage für die Planung ist der Bebauungsplan-Entwurf "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße", Stand Oktober 2015.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen haben in der Eingriffsregelung Vorrang vor allen übrigen Maßnahmen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen minimiert die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft. Durch die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper sowie eine für Tiere ungefährliche Bauweise werden die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimiert. Die Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial trägt zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden bei.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Straßen-, Stellplatz- und extensiven Dachbegrünung und zur Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzungen werden die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Klima / Luft minimiert.

Die Empfehlungen des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das verbleibende Defizit der Schutzgüter Arten / Lebensgemeinschaften, Boden / Wasser sowie Klima / Luft in Höhe von 10.084 Ökopunkten kann durch den Überschuss aus dem Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar ausgeglichen werden. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind die Maßnahmen CEF 1 "Anbringen von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen - baumbewohnende Arten" und CEF 2 "Anbringen von Vogelnistkästen - gebäudebewohnende Arten" erforderlich

Um die prognostizierte Entwicklung der Fläche, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Stadtverwaltung eine Effizienzkontrolle im Rahmen der Fertigstellungs- (Bauabnahme), Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durch. Bei diesen Kontrollen soll die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise Umsetzung der Pflanzgebote überprüft werden.

**Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Die Anforderungen des §1a BauGB werden erfüllt.**

9 Quellenverzeichnis

- ARBEITSKREIS BODENSCHUTZ BEIM UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG [HRSG.], 1995: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
- INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 2000: Beiträge zur Eingriffsregelung IV.
- INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 2003: Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG, 1994: Geologische Karte M.: 1:25.000, Blatt 7121 Stuttgart-Nordost.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG, 1998: Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350.000.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG [HRSG.], 1993: Bodenkarte von Baden-Württemberg, M.: 1:25.000, Blatt 7121 Stuttgart-Nordost.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU), 1992: Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU), Abteilung 2 – Ökologie, Boden und Naturschutz - Fachdienst Naturschutz, 1998: Leitfaden für die Eingriffs- und Ausgleichbewertung bei Abbauvorhaben. 3. unveränderte Auflage, Karlsruhe. 31 S.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU), Abteilung 2 – Ökologie, Boden und Naturschutz - Fachdienst Naturschutz, 2000: Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. 1. Auflage, Karlsruhe. 117 S.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU), Abteilung 2 – Ökologie, Boden und Naturschutz – Fachdienst Naturschutz, 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort, 1. Auflage, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), REFERAT 22, 2012: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), Sachgebiet Landschaftsplanung/Eingriffsregelung, 2005: Ökokonto in Baden-Württemberg. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2009: Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 4. Auflage, Karlsruhe.
- LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, 2002: Topographische Karte M.: 1:25.000, Blatt 7121 Stuttgart-Nordost.
- MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL. [HRSG.], 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg.
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND FORSTEN BADEN-WÜRTTEMBERG (MELUF), 1983: Landschaftsrahmenprogramm Baden-Württemberg.
- MÜLLER, TH. UND OBERDORFER, E, 1974: Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. In: Beihefte zu den Veröffentlichungen der Landesanstalt für Umweltschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. Hrsg.: Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg.
- RIEKEN, V. ET. AL., 1994: Rote Liste der gefährdeten Biototypen der Bundesrepublik Deutschland. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 41, Bonn-Bad-Godesberg.
- UNIVERSITÄT STUTTGART, ILPÖ/IER, 2001: Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm, Stuttgart.
- VERBAND REGION STUTTGART, 1999: Landschaftsrahmenplan: a) Landschaftsfunktionenkarte, Stand 1995 / b) Bereiche zur Sicherung, Ergänzung und Sanierung von Landschaftsfunktionen –Maßnahmenempfehlungen-, Stand Dezember 1998, Stuttgart.

VERBAND REGION STUTTGART, 2008: Klimaatlas Region Stuttgart, Stuttgart.

VERBAND REGION STUTTGART, 2009: Strategische Umweltprüfung zum Regionalplan, (SUP) 2020, Entwurf 22.07.2009, Stuttgart.

VERBAND REGION STUTTGART, 2010: Regionalplan Region Stuttgart 2020, Stuttgart.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG, 2002: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002.

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen:

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L103 vom 25.04.1979: RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES VOM 02. APRIL 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L206 vom 22.07.1992: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES VOM 21. MAI 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L305/42 vom 08.11.1997: RICHTLINIE DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt.

BAUGESETZBUCH (BauGB).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO).

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV).

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSCHG).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG).

LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO B-W).

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBODSCHAG).

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSCHG B-W).

VERORDNUNG ÜBER IMMISSIONSWERTE FÜR SCHADSTOFFE IN DER LUFT (22. BIMSCHV).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG).

WASSERGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (WG B.-W.).

DIN - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V.

DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau.

DIN 18 300, Erdarbeiten.

DIN 18 915, Bodenarbeiten.

DIN 18 916, Pflanzen und Pflanzarbeiten.

DIN 18 917, Rasen.

DIN 18 918, Sicherungsbauweisen.

DIN 18 919, Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen.

DIN 18 920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

10 Anhang

10.1 Bewertung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen (gemäß Abschnitt 1 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO)

Wertstufe / Basismodul	Wertstufe / Feinmodul Bestand	Wertstufe / Feinmodul Planung	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in m ²	Fläche PLANUNG in m ²	Bestand Öko-punkte	Planung Öko-punkte	
sehr hoch (Stufe A)	33 - 64	33 - 64		sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung					
				nicht vorhanden					
hoch (Stufe B)	17 - 32	17 - 32		hohe naturschutzfachliche Bedeutung	12.000	12.000	204.000	204.000	
			17	60.60	PFB 1 "Private Grünflächen" ¹⁾	12.000	12.000	204.000	204.000
mittel (Stufe C)	9 - 16	9 - 16		mittlere naturschutzfachliche Bedeutung					
				nicht vorhanden					
gering (Stufe D)	5 - 8	5 - 8		geringe naturschutzfachliche Bedeutung	20.988	17.857	125.928	107.142	
			6	60.60	Hausgärten, PFG 1 "Private Grünflächen"	20.988	17.857	125.928	107.142
sehr gering (Stufe E)	1 - 4	1 - 4		keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	28.025	31.156	30.490	43.438	
			4	60.55	PFG 2 "Extensive Dachbegrünung"	431	2.115	1.724	8.460
			2	60.22	Wasserdurchlässige Beläge / WRF 1 "Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster"	1.172	5.937	2.344	11.874
			1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	12.143	7.000	12.143	7.000
			1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	14.279	16.104	14.279	16.104
Gesamtfläche					61.013	61.013	360.418	354.580	
Aufwertung / Defizit								-5.838	

¹⁾ PFB 1 Private Grünflächen mit Trockenmauern (23.40), Fettwiesen mittlerer Standorte (33.41), Feldhecken mittlerer Standorte (41.22), Streuobst (45.40)

10.2 Bewertung Schutzgut Boden / Wasser (gemäß Abschnitt 3 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO)

Bestand

Flächentyp	Flächen- größe in m²	Wertestufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Öko- punkte je m²	Summe Öko- punkte
unversiegelter Boden: Flst Nrn. 374, 399	261	3,33	13,33	3.480
unversiegelter Boden: Flst Nr. 367/1	847	2,33	9,33	7.905
unversiegelter Boden: Flst. Nrn. 372, 375, 378, 379/1, Hanggrundstücke	10.892	1,33	5,32	57.945
unversiegelter Boden: Hausgärten	20.988	1,00	4,00	83.952
Extensive Dachbegrünung	431	0,50	2,00	862
wasserdurchlässige Beläge	1.172	0,25	1,00	1.172
versiegelte Flächen	26.422	0,00	0,00	0
Summe	61.013			155.317

Planung

Flächentyp	Flächen- größe in m²	Wertestufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Öko- punkte je m²	Summe Öko- punkte
Vegetationsflächen: PFB 1, Flst. Nrn 374, 399	261	3,33	13,33	3.480
Vegetationsflächen: PFB 1, Flst. Nr. 367/1	847	2,33	9,33	7.905
Vegetationsflächen: PFB 1 Private Grünflächen	10.892	1,33	5,33	58.091
Vegetationsflächen: PFG 1 Hausgärten	17.857	1,00	4,00	71.428
Extensive Dachbegrünung: PFG 2	2.115	0,50	2,00	4.230
wasserdurchlässige Beläge: WRF 1	5.937	0,25	1,00	5.937
versiegelte Flächen	23.104	0,00	0,00	0
Summe	61.013			151.071

Defizit

Summe Öko- punkte
-4.246

10.3 Gesamtbewertung aus den Abschnitten Biotop und Boden / Wasser

Schutzgüter	Öko- punkte
Biotop	-5.838
Boden / Wasser	-4.246
Summe	-10.084

10.4 Zusammenfassende Schutzgutbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt unter Zuhilfenahme:

- der Verordnung des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO),
- der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012),
- den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LFU, 2005).

Gesamtfläche in m ²	Stufe E sehr gering		Stufe D gering		Stufe C mittel		Stufe B hoch		Stufe A sehr hoch		Gesamt		Bemerkung
	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	
<i>Schutzgut</i>													
Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen ¹⁾	28.025	31.156	20.988	17.857	0	0	12.000	12.000	0	0	360.418	354.580	Defizit 5.838 Ökopunkte
Boden ²⁾	28.025	29.041	31.880	30.864	847	847	261	261	0	0	155.317	151.071	Defizit 4.246 Ökopunkte
Wasser ³⁾	27.594	29.041	431	2.115	32.988	29.857	0	0	0	0	127.420	122.842	Defizit 4.578 Ökopunkte
Klima / Luft ³⁾	27.594	29.041	21.419	19.972	12.000	12.000	0	0	0	0	106.432	104.985	Defizit 1.447 Ökopunkte
Landschaftsbild / Erholung ³⁾	49.013	49.013	0	0	12.000	12.000	0	0	0	0	85.013	85.013	kein Defizit / keine Aufwertung

¹⁾ Berechnung gemäß Feinmodul der Verordnung des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), siehe oben.

²⁾ Bewertung Berechnung gemäß Feinmodul der Verordnung des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012), siehe oben.

³⁾ Bewertung gemäß den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LFU, 2005).

Tab. 7: Zusammenfassende Darstellung der Schutzgutbilanzierung

11 Vorschläge und Ergänzungen für Festsetzungen im Bebauungsplan

11.1 Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB i. V. m. Nr. 25 a BauGB

PFB 1 - Pflanzbindung "Private Grünflächen"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFB 1 "Private Grünflächen" als Private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

"Erhalt Einzelbäume"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind mit dem Faktor 2 : 1 i.V.m. möglichen CEF-Maßnahmen durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste (siehe Kap. 11.8) auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

Ziele: Größtmöglicher Erhalt des Baumbestands mit den hochwertigen Funktionen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen und Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- A/B: Erhalt von Bäumen als Biotopstruktur.
- L/E: Erhalt von Bäumen als landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen.
- W: Erhalt von Bäumen für die Wasserrückhaltung und -verdunstung.
- K/L: Erhalt von Bäumen als Frischluftproduzenten.

"Trockenmauern"

Die innerhalb der "Privaten Grünflächen" vorhandenen Trockenmauern und Terrassierungen aus Steinmauern sind als typisches, historisches Strukturelement sowie als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Ziele: Erhalt der Mauern mit den hochwertigen Funktionen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen und Stadt- und Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- A/B: Erhalt der Trockenmauern als Lebensraum.
- L/E: Erhalt der Trockenmauern als historisches Strukturelement.

"Gehölzkomplexe"

Die innerhalb der "Privaten Grünflächen" vorhandenen Gehölzkomplexe (teils artenreiche Gehölzriegel und Hecken) sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die im Sukzessionsstadium befindlichen Bereiche sind den Standortverhältnissen entsprechend landschaftsgerecht zu entwickeln.

Ziele: Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestands mit hochwertigen Funktionen.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- A/B: Erhalt der Gehölzkomplexe als Biotopstruktur und Niststätte.
- L/E: Erhalt der Gehölzkomplexe als landschaftsbildprägende Gehölzstruktur.
- W: Erhalt der Gehölzkomplexe für die Wasserrückhaltung und -verdunstung.
- K/L: Erhalt der Gehölzkomplexe als Frischluftproduzent.

11.2 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

PFG 1 - Pflanzgebot "Private Grünflächen"

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind sowohl im Vorgarten- als auch im rückwärtigen Garten-Bereich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Pro Baugrundstück ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern (Pflanzliste siehe Kap. 11.8). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden (Pflanzliste siehe Kap. 11.8). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ziele: Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- A/B: Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten.
- L/E: Sträucher als Gestaltungselement.
- B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort".
- W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.
- K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, Frischluftproduktion durch Vegetationsflächen.

PFG 2 - Pflanzgebot "Extensive Dachbegrünung "

Flachdächer (0° - 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünungen in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig (Pflanzliste siehe Kap. 11.8).

Ziele: Verminderung von Oberflächenabflüssen, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- A/B: Lebensraum für Moose und Sedumarten, teilweise als Nahrungshabitat von Siedlungsarten
- L/E: Dachgrün als Gestaltungselement.
- B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".
- W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushalts.

11.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, BauGB

Es wird auf das Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar zurückgegriffen. Die Ökopunkte für den Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ sollen aus der Maßnahme „Raue Rampe“ ausgebucht werden. Es handelt sich dabei um eine Fischtreppe am ehemaligen Wehr der Oberen Mühle im Ortsteil Hochdorf. Hier können Fische und Kleinstlebewesen den Zipfelbach auf Remsecker Gemarkung ohne Hindernisse passieren. Die Maßnahme wurde 2011 umgesetzt.

11.4 Artenschutzfachliche Maßnahmen

11.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet

oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

V 1 - Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

V 2 - Erhalt Einzelbäume

Die nicht vorhabensbedingten in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

V 3 - Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Abbrucharbeiten

Im Rahmen der Fällarbeiten bzw. Abbrucharbeiten von Gebäuden erfolgt eine weitere Nachsuche nach potenziellen Niststätten.

Gegebenenfalls vorgefundene Tiere sind durch sachkundige Personen zu bergen und fachgerecht zu versorgen.

Möglicherweise kann in Folge dieser Ergebnisse die Maßnahme CEF 1 in Ihrem Umfang reduziert werden.

11.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place).

CEF 1 - Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen - baumbewohnende Arten

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet, außerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Bereichs, drei Bäume mit potenziellen Baumhöhlen verloren, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse - Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Die Nistkästen sind in Gehölzbereichen im näheren Umfeld (Landschaftsschutzgebiet) anzubringen, es gilt der Ansatz pro potenziellem Quartierbaum je ein Kasten für Vögel und Fledermäuse.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen, bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern
- Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Nisthöhle 1 B
- Anbringen von 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Starenhöhle 3 S
- Anbringen von 1 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Fledermaushöhle 1 FD

CEF 2 - Anbringen von Vogelnistkästen - gebäudebewohnende Arten

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden durch Vögel und deren Bedeutung wird bei einer baulicher Veränderung oder einem Abriss der jeweiligen Gebäude die nachfolgend genannte Schutzmaßnahme erforderlich.

Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) an Gebäuden im Umfeld des jeweiligen Bauvorhaben:

- Anbringen von je 1 Nistkasten, z.B. Typ Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP

Die angebrachten Kästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der

Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

11.5 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

11.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

11.5.2 Private Grünflächen

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

11.6 Wasserrechtliche Festsetzungen § 5 (2) 7, § 9 (1) 14 BauGB)

WRF 1 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster

Die Beläge von Zufahrten, Wegen, Plätzen und Kfz-Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. als Sickerpflaster, Drainfugenpflaster. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standsicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Ziele: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- L/E: Belagsauswahl als Gestaltungselement.
- B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".
- W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.
- K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

WRF 2 - Zisternen

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) ist zulässig. Wird Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser benutzt (Toilettennutzung, Waschmaschine etc.) und dieses der öffentlichen Kanalisation zugeführt, ist die Brauchwassermenge über einen gesonderten Brauchwasserzähler zu erfassen.

Ziele: Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

- B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".
- W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

11.7 Sonstige Hinweise

Boden 1 - Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBODSCHG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBODSCHAG) wird hingewiesen. Auf das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich 22 Umwelt zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

Ziele: Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden durch die Verunreinigungen. Erhalt der Bodenfunktionen durch Wiederverwendung geeigneten Oberbodenmaterials an anderer Stelle.

Bau 1 - Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdenden Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. LED-Leuchten, NAV-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen) – zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert und strahlt nur nach unten ab, ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

Ziele: Minimierung der Lockwirkung von Beleuchtungskörpern auf nachtaktive Insekten, Minimierung der Blendwirkung und Lichtverschmutzung.

Bau 2 – Vermeidung von Gefahren für Tiere durch bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flugfähige Arten und Amphibien) vermieden werden.

Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

11.8 Pflanzliste zur Gehölzverwendung

Bäume, 3 bzw. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14, 18-20 bzw. 20-25

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Lokaltypische Obst- und Wildobstsorten (Stammumfang 12-14)

Sträucher, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Echte Hunds-Rose

Echter Kreuzdorn
Eingrifflicher Weißdorn

Haselnuss

Heckenkirsche *

Gewöhnlicher Liguster *

Gewöhnliches Pfaffenhütchen *

Gemeiner Schneeball *
Faulbaum

Roter Hartriegel

Zweigriffliger Weißdorn

Schlehe

Schwarzer Holunder *
Trauben-Holunder *

Wolliger Schneeball *

Wein-Rose

Rosa canina

Rhamnus cathartica
Crataegus monogyna

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Ligustrum vulgare

Euonymus europaeus

Viburnum opulus
Frangula alnus

Cornus sanguinea

Crataegus laevigata

Prunus spinosa

Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Rosa rubiginosa

* nicht auf Kinderspielplätzen

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana	
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana	
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense	
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum	
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'	
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium	
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana	
	Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora	
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides	
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica	
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata	
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium	
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album	
	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum	
	Tripmadam	Sedum reflexum	
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare	
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium	
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden	
	Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham Seedling'	
	Kriechender Thymian	Thymus serpyllum	
	Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
		Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
		Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen:	Blau-Lauch	Allium caeruleum
	Nickender Lauch	Allium cernuum
	Gelber Lauch	Allium favum
	Nickender Lauch	Allium nutans
	Berg-Lauch	Allium senescens ssp. montanum
	Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
	Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten

Kletterpflanzen

Nordseite:	Efeu	Hedera helix
	Schlingknöterich *	Polygonum aubertii
Südseite:	Baumwürger *	Celastrus orbiculatus
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Ost-/ Westseite:	Wilder Wein *	Parthenocissus quinquefolia
	Feuergeißblatt *	Lonicera x heckrottii
	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen *	Humulus lupulus
	Jelängerjelieber *	Lonicera caprifolium
	Schlingknöterich *	Polygonum aubertii

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

12 Fotodokumentation



Abb. 5: Öffentliche Grünfläche (60.50) mit Einzelbaum (45.30a) und einer Sitzbank



Abb. 6: Obstbäume (45.40a)



Abb. 7: Grasweg (60.25) entlang des südwestlichen Randes des Plangebiets, Übergang zu unbefestigtem Weg (60.24)



Abb. 8: Unbefestigter Weg (60.24)



Abb. 9: Hausgarten (60.60) mit Walnuss- und Obstbäumen sowie Trockenmauern (23.40)

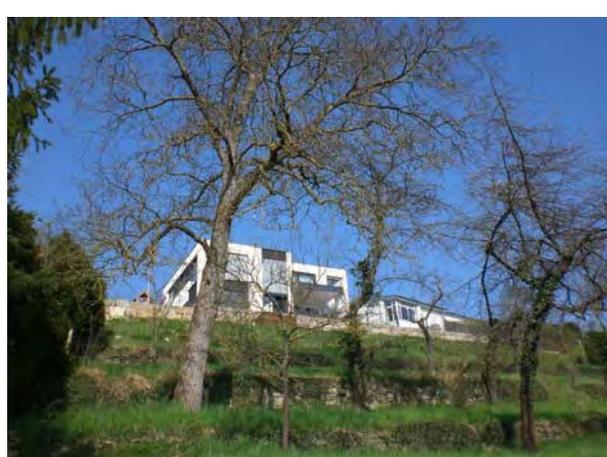


Abb. 10: Hausgarten (60.60) mit Walnuss- und Obstbäumen sowie Trockenmauern (23.40)



Abb. 11: Asphaltierte Straßen und Gehwege (60.21)



Abb. 12: Mit Efeu (60.55) bewachsene Grundstücksmauer



Abb. 13: Begrüntes Garagendach (60.55), dahinter Hausgärten (60.60) mit Obstbäumen (45.40a)



Abb. 14: Gehölzriegel (41.22) auf Privatgrundstück



Abb. 15: Privatgarten mit Trockenmauer (23.40)



Abb. 16: Gehölzriegel (41.22) auf Privatgrundstück



Abb. 17: Siedlungsfläche, dazwischen ein Einzelbaum (45.30a)



Abb. 18: Ahorn (45.30a) mit Spechtlöchern, Vorgarten Ecke August-Lämmle-Straße / Hainbuchenweg

**Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplans**

**„Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“
im Stadtteil Hochberg**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofweingarten" im Stadtteil Hochberg ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 24.05.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan des zeichnerischen Teils mit Stand vom 24.05.2022,
2. dem Textteil mit Stand vom 24.05.2022,
3. der Begründung mit Stand vom 24.05.2022, einschließlich der Anlagen zum Bebauungsplan:
 - Gebäude-Dokumentation zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“, Büro ORplan, Stuttgart vom Dezember 2021,
 - Straßenansichten, Büro ORplan, Stuttgart vom Dezember 2021,
 - Umweltbericht zum Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“, werkgruppe gruen, Stuttgart vom Oktober 2015,
 - Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Halden/August-Lämmle-Straße“, werkgruppe gruen, Stuttgart vom Juni 2015.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Remseck am Neckar, den

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

**Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften**

**„Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“
im Stadtteil Hochberg**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar in seiner Sitzung am den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 24.05.2022 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Bestandteil dieser Satzung sind die dem Bebauungsplan angehefteten örtlichen Bauvorschriften vom 24.05.2022.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den

Birgit Priebe, Bürgermeisterin